

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

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



PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.

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

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

**OFERTA PÚBLICA PRIMARIA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS NO AMORTIZABLES CONOCIDOS
COMO CERTIFICADOS BURSÁTILES INMOBILIARIOS O CBFIS, EMITIDOS DE CONFORMIDAD CON UN
FIDEICOMISO DE LOS CONOCIDOS COMO FIBRA**

**MONTO TOTAL DE LA OFERTA EN MÉXICO
CONSIDERANDO LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN EN MÉXICO: \$4,480,000,000.00
\$28.00 POR CBFIS**

Oferta pública en México de 139,130,435 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIS") sin considerar la Opción de Sobreasignación en México y de 160,000,000 CBFIS considerando la Opción de Sobreasignación en México (la "Oferta en México") a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. ("BMV"). La Oferta en México forma parte de una oferta primaria global y simultánea de CBFIS en los Estados Unidos de América ("Estados Unidos") y otros países (la "Oferta Internacional" y conjuntamente con la Oferta en México, la "Oferta Global"). La Oferta en México se realizará a través de la BMV y la Oferta Internacional se realizará en Estados Unidos conforme a la Regla 144A (*Rule 144A*) de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos (*U.S. Securities Act of 1933*; la "Ley de Valores de Estados Unidos"), y en otros países de conformidad con la Regulación S (*Regulation S*) de la Ley de Valores de Estados Unidos y conforme a la legislación aplicable en los países correspondientes. El número de CBFIS ofrecidos en la Oferta Global (incluyendo los CBFIS emitidos de conformidad con las Opciones de Sobreasignación) pueden ser reasignados entre la Oferta Internacional y la Oferta en México, dependiendo de la demanda y otros factores en el mercado mexicano y en los mercados internacionales. El cierre de la Oferta Internacional y de la Oferta en México está condicionado uno al otro. Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren de otra forma definidos tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección "I. Información General - Glosario de Términos y Definiciones" del presente Prospecto.

Tipo de Oferta:	Oferta primaria global y simultánea en México, en los Estados Unidos y en otros mercados.
La Oferta en México:	Simultáneamente a la Oferta Internacional, estamos ofreciendo 160,000,000 CBFIS (incluyendo la Opción de Sobreasignación en México), y 139,130,435 CBFIS (sin incluir la Opción de Sobreasignación en México), en una oferta pública de colocación primaria en México. Consulte la sección "Plan de Distribución".
La Oferta Internacional:	Estamos ofreciendo 180,055,000 CBFIS (incluyendo la Opción de Sobreasignación Internacional), y 156,569,565 CBFIS (sin incluir la Opción de Sobreasignación Internacional) en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos y en otros países fuera de México y de Estados Unidos, para ciertas personas no residentes en Estados Unidos según la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos.
Fiduciario Emisor:	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso (el "Fiduciario Emisor").
Fideicomitente:	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el "Fideicomitente").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores de los CBFIS.
Asesor:	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. (el "Asesor").
Administrador:	TF Administradora, S. de R.L. de C.V. (la "Subsidiaria").
Clave de Pizarra:	"TERRA 13".
Tipo de Valor:	CBFIS no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Denominación:	Los CBFIS estarán denominados en Pesos.
Precio de Colocación:	\$28.00 (veintiocho Pesos 00/100 M.N.)
Monto Total de la Oferta Global:	\$9,521,540,000.00 (nueve mil millones quinientos veintitún millones quinientos

	cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.), considerando las Opciones de Sobreasignación, y \$8,279,600,000.00 (ocho mil millones doscientos setenta y nueve millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.), sin considerar las Opciones de Sobreasignación.
Monto Total de la Oferta en México:	\$4,480,000,000.00 (cuatro mil millones cuatrocientos ochenta millones de Pesos 00/100 M.N.), considerando la Opción de Sobreasignación en México, y \$3,895,652,180.00 (tres mil millones ochocientos noventa y cinco millones seiscientos cincuenta y dos mil ciento ochenta Pesos 00/100 M.N.), sin considerar la Opción de Sobreasignación en México.
Monto Total de la Oferta Internacional:	\$5,041,540,000.00 (cinco mil millones cuarenta y un millones quinientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.), considerando la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$4,383,947,820.00 (cuatro mil millones trescientos ochenta y tres millones novecientos cuarenta y siete mil ochocientos veinte Pesos 00/100 M.N.), sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional.
Número de CBFIs materia de la Oferta Global:	Hasta 340,055,000 CBFIs, incluyendo las Opciones de Sobreasignación, y hasta 295,700,000 CBFIs, sin considerar las Opciones de Sobreasignación.
Número de CBFIs materia de la Oferta en México:	Hasta 160,000,000 CBFIs, incluyendo la Opción de Sobreasignación en México, y hasta 139,130,435 CBFIs, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México.
Número de CBFIs materia de la Oferta Internacional:	Hasta 180,055,000 CBFIs, incluyendo la Opción de Sobreasignación Internacional, y hasta 156,569,565 CBFIs, sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional.
Opciones de Sobreasignación:	Para cubrir asignaciones en exceso, hemos concedido a los intermediarios internacionales y a los Intermediarios Colocadores las Opciones de Sobreasignación, consistentes en la opción a los Intermediarios Colocadores de adquirir hasta 20,869,565 CBFIs adicionales (la "Opción de Sobreasignación en México") y la opción a los intermediarios internacionales de adquirir hasta 23,485,435 CBFIs adicionales (la "Opción de Sobreasignación Internacional" y conjuntamente con la Opción de Sobreasignación en México, las "Opciones de Sobreasignación"). Las Opciones de Sobreasignación podrán ser ejercidas en un plazo de hasta 30 días de manera independiente de forma coordinada a un precio igual al Precio de Colocación y en una sola ocasión.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	15 de marzo de 2013.
Fecha de la Oferta (Determinación del Precio de la Oferta):	19 de marzo de 2013.
Mecanismo de la Oferta:	La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Fecha de Cierre del Libro:	19 de marzo de 2013.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	19 de marzo de 2013.
Fecha de Registro en la BMV:	20 de marzo de 2013.
Fecha de Liquidación:	25 de marzo de 2013.
Acto Constitutivo:	Los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00939 (el "Fideicomiso" o el "Contrato de Fideicomiso", según corresponda) de fecha 29 de enero de 2013 celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario, según el mismo fue modificado con fecha 15 de marzo de 2013, mediante convenio modificatorio celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Asesor y la Subsidiaria.
Fines del Fideicomiso:	La adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados a ser arrendados y/o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados, de conformidad con los artículos 223, 224 y demás artículos aplicables de la LISR, en cada caso, directamente o a través de fideicomisos; <u>en el entendido</u> , que a efecto de cumplir con dicho propósito, el Fiduciario deberá: (a) llevar a cabo Emisiones de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (b) recibir y aplicar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión de CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago del Precio de Compra de los CPOs y para el pago de los Gastos del Fideicomiso, (c) adquirir, directamente o a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, (d) administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (e) realizar cualesquier acciones que puedan ser necesarias, aconsejables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en

Activo Neto Atribuible a los Inversionistas del Fideicomiso:	<p>los incisos (a) a (d) anteriores.</p> <p>El patrimonio del Fideicomiso (el “<u>Activo Neto del Fideicomiso</u>”) se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (i) la Aportación Inicial; (ii) los Activos Inmobiliarios; (iii) los Recursos de la Emisión obtenidos de cualquier Emisión de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; (iv) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios adquiridos directamente o a través de fideicomisos por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (v) todas y cada una de las cantidades que de tiempo en tiempo sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (vi) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Activo Neto del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (vii) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en las Cuentas del Fideicomiso por concepto de inversión de las mismas Inversiones Permitidas; (viii) todos y cada uno de los demás activos, obligaciones y derechos cedidos al, y/o adquiridos por, el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los numerales (i) a (viii) anteriores; y (x) la Parte Social de la Subsidiaria. El Activo Neto del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, conforme a los rendimientos de las inversiones, así como conforme a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Activo Neto del Fideicomiso.</p>
Recursos Netos de la Oferta Global:	\$8,794,061,912.00 (ocho mil ochocientos setenta y un millones, doscientos treinta y ocho mil setecientos noventa y cuatro millones sesenta y un mil novecientos doce Pesos 00/100 M.N.), incluyendo las Opciones de Sobreasignación, y \$7,589,380,112.00 (siete mil quinientos ochenta y nueve millones trescientos ochenta mil ciento doce Pesos 00/100 M.N.), sin considerar las Opciones de Sobreasignación. Para más información ver el apartado “Gastos Relacionados con la Oferta”
Recursos Netos de la Oferta en México:	\$4,137,712,740.03 (cuatro mil ciento treinta y siete millones setecientos doce mil setecientos cuarenta Pesos 03/100 M.N.), incluyendo la Opción de Sobreasignación en México, y \$3,570,895,354.63 (tres mil quinientos setenta millones ochocientos noventa y cinco mil trescientos cincuenta y cuatro Pesos 63/100 M.N.), sin considerar la Opción de Sobreasignación en México. Para más información ver el apartado “Gastos Relacionados con la Oferta”
Recursos Netos de la Oferta Internacional:	\$4,656,349,171.97 (cuatro mil seiscientos cincuenta y seis millones trescientos cuarenta y nueve mil ciento setenta y un Pesos 97/100 M.N.), incluyendo la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$4,018,484,757.3 (cuatro mil dieciocho millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta y siete Pesos 37/100 M.N.), sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional. Para más información ver el apartado “Gastos Relacionados con la Oferta”.
Características Relevantes del Portafolio Inicial:	Las propiedades que formarán parte del portafolio inicial son 146 propiedades industriales que nos serán aportadas de conformidad con nuestras Operaciones de Formación, mismas que incluyen 132 propiedades industriales desarrolladas y 14 propiedades de reserva territorial.
Derechos que Confieren a los Tenedores:	Conforme al Artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) 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, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Activo Neto del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) tanto la Subsidiaria, como los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplase por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier

asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente). La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedores conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria, al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

Distribuciones:

Para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs al menos el 95% de nuestro resultado fiscal (como se define en la legislación mexicana) anualmente. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Consideraciones Fiscales”. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de distribuciones en efectivo. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Política de Distribución”. Cualquier pago de distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución aprobadas por nuestro Comité Técnico y dependerá de los resultados de nuestras operaciones, situación económica y otros factores relevantes.

Fuente de Pago:

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Activo Neto del Fideicomiso. El Activo Neto del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Favor de referirse a la Sección “Descripción de nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y de la Legislación Mexicana” del presente Prospecto.

Garantía:

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

Lugar y Forma de Pago de Principal:

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

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 dichos numerales.

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”).

Posibles Adquirentes:

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo “Factores de Riesgo”.

Representante Común:

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

Intermediarios Colocadores en México



Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,
Integrante del Grupo Financiero Banamex



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

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL ACTIVO NETO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ LO DETERMINE LA SUBSIDIARIA, MEDIANTE NOTIFICACIÓN AL ASESOR, CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE ADOPTE EL COMITÉ TÉCNICO. NINGUNO DEL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ASESOR, LA SUBSIDIARIA, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, LOS INTERMEDIARIOS INTERNACIONALES, O SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, TIENE RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL ACTIVO NETO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CBFIS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN 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 posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo la Sección "Factores de Riesgo" del presente Prospecto.

Los CBFIs que se describen en el presente Prospecto se encuentran inscritos con el No. 3239-1.81-2013-001 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

El presente Prospecto también podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "CNBV"), del Fideicomitente y del Fiduciario Emisor www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, y <http://www.bnymellon.com/latinamerica/mexico/en/index.html> respectivamente y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores.

Autorización para su publicación por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores No. 153/6497/2013 de fecha 15 de marzo de 2013.

México, D.F. a 19 de marzo de 2013

AVISO IMPORTANTE

LOS TENEDORES, POR LA SOLA ADQUISICIÓN DE LOS CBFIS MANIFIESTAN Y RATIFICAN SU VOLUNTAD Y CONFORMIDAD CON QUE EL FIDUCIARIO EMISOR 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 1.4.4.3. DE LA RESOLUCIÓN MISCELÁNEA FISCAL PARA 2013.

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 EMISOR, LA SUBSIDIARIA, EL FIDEICOMITENTE, EL ASESOR O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES.

[esta página se dejó intencionalmente en blanco]

ÍNDICE

INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO.....	11
ESTIMACIONES FUTURAS	13
PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN	17
GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES.....	19
RESUMEN	33
LA OFERTA GLOBAL	45
RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA.....	51
FACTORES DE RIESGO	53
DESTINO DE LOS RECURSOS.....	77
CAPITALIZACIÓN.....	79
POLÍTICA DE DISTRIBUCIONES.....	80
TIPOS DE CAMBIO	82
INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	84
COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO EMISOR	86
PANORAMA GENERAL DEL SECTOR INDUSTRIAL.....	109
NEGOCIO Y PROPIEDADES	123
ACERCA DE LAS FIBRAS	154
ESTRUCTURA Y FORMACIÓN.....	158
ADMINISTRACIÓN	162
CIERTAS RELACIONES Y OPERACIONES RELACIONADAS.....	189
DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE CIERTAS DISPOSICIONES DE NUESTRO CONTRATO DE FIDEICOMISO Y DE LA LEGISLACIÓN MEXICANA	193
INFORMACIÓN SOBRE MERCADO DE VALORES.....	205
RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS.....	214
PLAN DE DISTRIBUCIÓN	¡Error! Marcador no definido.
CONTADORES INDEPENDIENTES	227
ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS COMBINADOS	228
OTROS VALORES.....	229
DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO	230
GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA	231
FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.....	232
NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA EN MÉXICO	234
EL FIDEICOMITENTE Y ASESOR	235
LA SUBSIDIARIA.....	238
INFORMACIÓN FINANCIERA	241
DEUDORES RELEVANTES	242
OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES	243
PERSONAS RESPONSABLES.....	244
APÉNDICE A	252

LISTA DE LAS PROPIEDADES INICIALES.....	252
---	-----

INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE PROSPECTO

El orden de la información contenida en el presente Prospecto tiene la finalidad de cumplir con los requisitos de divulgación de información establecidos en la Circular de Emisoras, así como procurar la mayor similitud con los prospectos utilizados en el extranjero para efectos de la Oferta Internacional. La siguiente tabla muestra las secciones del Prospecto que contienen la información exigida por la legislación aplicable:

TABLA DE REFERENCIA

<u>Información Requerida</u>	<u>Sección del Prospecto</u>
1. Información General	<i>"Información Incluida en el Prospecto"</i>
Glosario de Términos y Definiciones	<i>"Glosario de Términos y Definiciones"</i>
Resumen Ejecutivo	<i>"Resumen"</i>
Factores de Riesgo	<i>"Factores de Riesgo"</i>
Otros Valores emitidos por el Fideicomiso	<i>"Otros Valores"</i>
Documentos de Carácter Público	<i>"Documentos de Carácter Público"</i>
2. La Oferta	<i>"La Oferta Global"</i>
Características de los Valores	<i>"La Oferta Global"</i>
Destino de los Fondos	<i>"Destino de los Recursos"</i>
Plan de Distribución	<i>"Plan de Distribución"</i>
Gastos Relacionados con la Oferta	<i>"Gastos Relacionados con la Oferta"</i>
Funciones del Representante Común	<i>"Funciones del Representante Común"</i>
Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta	<i>"Nombre de las Personas con Participación Relevante en la Oferta"</i>
3. Estructura de la Operación	<i>"Resumen"</i>
Descripción General	<i>"Resumen"</i>
Patrimonio del Fideicomiso (Activo Neto del Fideicomiso)	<i>"Negocio y Propiedades – "Nuestro Portafolio Inicial"</i>
(i) Descripción de los Activos Fideicomitidos	<i>"Negocio y Propiedades – "Nuestro Portafolio Inicial"</i>
(ii) Evolución de los Activos Fideicomitidos, incluyendo sus Ingresos	<i>"Negocio y Propiedades –Evolución del Portafolio Inicial"</i>
(iii) Contratos y Acuerdos	<i>"Administración – El Contrato de Administración", "Administración – – Nuestro Asesor- El Contrato de Asesoría".</i>
(iv) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	<i>"Negocios y Propiedades – Procedimientos Legales"</i>
Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones	<i>"Negocio y Propiedades – Nuestras Estrategias", "Negocio y Propiedades – Nuestras Propiedades", "</i>
Políticas Generales de la Emisión, así como respecto de la Protección de los Intereses de sus Tenedores	<i>"La Oferta Global" y "Descripción de Nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y de la Legislación Mexicana"</i>

Valuación	<i>"Descripción de nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y de la Legislación Mexicana-"Avalúos"</i>
Fideicomitente	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera" -</i>
Deudores Relevantes	<i>"Estimación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión"</i>
Administradores u Operadores	<i>"El Fideicomitente y Asesor"</i>
	<i>"Deudores Relevantes"</i>
	<i>"Negocio y Propiedades - Nuestras Ventajas Competitivas" y "Negocios y Propiedades - Administración de Propiedades y Servicios de Arrendamiento"</i>
Comisiones, Costos y Gastos del Administrador u Operador	<i>"Administración - El Contrato de Administración"</i>
Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores	<i>"Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores"</i>
4. El Fideicomitente	<i>"El Fideicomitente y Asesor"</i>
Historia y Desarrollo	<i>"El Fideicomitente y Asesor- Historia y Desarrollo del Fideicomitente"</i>
Descripción del Negocio	<i>"El Fideicomitente y Asesor"</i>
(i) Actividad Principal	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Actividad principal"</i>
(ii) Canales de Distribución	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Canales de Distribución"</i>
(iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos"</i>
(iv) Principales Clientes	<i>"El Fideicomitente y Asesor Principales Clientes"</i>
(v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Legislación Aplicable y Situación Tributaria"</i>
(vi) Recursos Humanos	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Recursos Humanos"</i>
(vii) Desempeño Ambiental	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Desempeño Ambiental"</i>
(viii) Información del Mercado	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Información del Mercado"</i>
(ix) Estructura Corporativa	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Estructura Corporativa"</i>
(x) Descripción de los Principales Activos	<i>"El Fideicomitente y el Asesor - Descripción de los Principales Activos"</i>
(xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales"</i>
(xii) Acciones representativas del capital social	<i>"El Fideicomitente y el Asesor - Acciones Representativas del Capital Social"</i>
(xiii) Dividendos	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Dividendos del Fideicomitente y el Asesor"</i>
Administradores y Accionistas	<i>"El Fideicomitente y Asesor- Administradores y Accionistas"-</i>
Estatutos Sociales y Otros Convenios	<i>"El Fideicomitente y Asesor- Estatutos Sociales y otros Convenios"</i>
Audidores Externos	<i>"El Fideicomitente y Asesor- Auditores Externos"</i>
Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Interés	<i>"El Fideicomitente y Asesor - Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Interés"</i>
5. La Subsidiaria	<i>"La Subsidiaria"</i>
Historia y Desarrollo	<i>"La Subsidiaria- Historia y Desarrollo de la Subsidiaria"</i>
Descripción del Negocio	<i>"Administración - La Subsidiaria"</i>
(i) Actividad Principal	<i>"Actividad Principal de la Subsidiaria"</i>

- (ii) Canales de Distribución
- (iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

- (iv) Principales Clientes
- (v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria
- (vi) Recursos Humanos
- (vii) Desempeño Ambiental

(viii) Información del Mercado

- (ix) Estructura Corporativa
- (x) Descripción de los Principales Activos

(xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

(xii) Acciones Representativas del Capital Social

(xiii) Dividendos
Administradores y Accionistas

Estatutos Sociales y Otros Convenios

Audidores Externos

Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Interés

6. El Asesor

Historia y Desarrollo

Descripción del Negocio

- (i) Actividad Principal
- (ii) Canales de Distribución
- (iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

- (iv) Principales Clientes
- (v) Legislación Aplicable y Situación Tributaria

- (vi) Recursos Humanos
- (vii) Desempeño Ambiental
- (viii) Información del Mercado
- (ix) Estructura Corporativa
- (x) Descripción de los Principales Activos

(xi) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

(xii) Acciones Representativas del Capital Social

(xiii) Dividendos

Administradores y Accionistas

Estatutos Sociales y Otros Convenios

"La Subsidiaria- Canales de Distribución"

"La Subsidiaria- Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos"

"La Subsidiaria-Principales Clientes de la Subsidiaria"

"Legislación Aplicable y Situación Tributaria"

"Recursos Humanos de la Subsidiaria"

"La Subsidiaria" "Desempeño Ambiental de la Subsidiaria"

"La Subsidiaria- Información del Mercado de la Subsidiaria"

"La Subsidiaria- Estructura Corporativa de la Subsidiaria"

"La Subsidiaria- Descripción de los Principales Activos de la Subsidiaria"

"La Subsidiaria- Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales"

"La Subsidiaria- Acciones Representativas del Capital Social de la Subsidiaria"

"La Subsidiaria- Dividendos"

"La Subsidiaria- Administradores y Accionistas de la Subsidiaria"

"La Subsidiaria- Estatutos Sociales y Otros Convenios de la Subsidiaria"

"La Subsidiaria -Audidores Externos de la Subsidiaria"

"La Subsidiaria -Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Interés"

"El Fideicomitente y Asesor"

"El Fideicomitente y Asesor- Historia y Desarrollo del Fideicomitente"

"El Fideicomitente y Asesor"

"El Fideicomitente y Asesor - Actividad principal"

"El Fideicomitente y Asesor - Canales de Distribución"

"El Fideicomitente y Asesor - Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos"

"El Fideicomitente y Asesor Principales Clientes"

"El Fideicomitente y Asesor - Legislación Aplicable y Situación Tributaria"

"El Fideicomitente y Asesor - Recursos Humanos"

"El Fideicomitente y Asesor - Desempeño Ambiental"

"El Fideicomitente y Asesor - Información del Mercado"

"El Fideicomitente y Asesor - Estructura Corporativa"

"El Fideicomitente y Asesor - Descripción de los Principales Activos"

"El Fideicomitente y Asesor - Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales"

"El Fideicomitente y el Asesor - Acciones Representativas del Capital Social"

"El Fideicomitente y Asesor - Dividendos del Fideicomitente y el Asesor"

"El Fideicomitente y Asesor- Administradores y Accionistas"-

"El Fideicomitente y Asesor- Estatutos Sociales y otros Convenios"

Auditores Externos	<i>"El Fideicomitente y Asesor- Auditores Externos"</i>
Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Interés	<i>"El Fideicomitente y Asesor – Operaciones con Partes Relacionadas y Conflicto de Interés"</i>

7. Información Financiera

7.1 Información Financiera del Fideicomitente

Información Financiera Seleccionada	<i>"Resumen de Información Financiera"</i>
Comentarios y Análisis de La Administración Sobre Los Resultados De Operación y Situación Financiera Del Emisor	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera"</i>
(i) Resultados de Operación	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera"</i>
(ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital	<i>"Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera"</i>

7.2 Información Financiera de la Subsidiaria

"Información Financiera- Información Financiera de la Subsidiaria"

7.3 Información Financiera del Asesor

"Información Financiera- Información Financiera del Asesor"

8. Personas Responsables

9. Anexos

- (a) Estados financieros
- (b) Opinión legal
- (c) Título
- (d) Contrato de Fideicomiso
- (e) Contrato de Administración
- (f) Contrato de Asesoría
- (g) Convenio de Aportación
- (h) Opinión Fiscal
- (i) Confirmación de Criterio del SAT

10. Apéndice

- (a) Lista de Propiedades Iniciales

Los anexos y el apéndice forman parte integrante del presente Prospecto.

ESTIMACIONES FUTURAS

El presente Prospecto contiene estimaciones futuras. Ejemplos de dichas estimaciones futuras incluyen, pero no se limitan a: (i) declaraciones en cuanto a nuestros resultados de operación y posición financiera; (ii) declaraciones en cuanto a planes, objetivos o metas, incluyendo aquellos relacionados con nuestras operaciones; y (iii) declaraciones sobre presunciones subyacentes a dichas declaraciones. Las estimaciones futuras contienen palabras tales como “apunta”, “anticipa”, “cree”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “guía”, “aspira”, “planea”, “potencialmente”, “busca”, “debería”, “hará” y otros vocablos similares se utilizan para identificar estimaciones futuras, sin embargo no son los únicos términos utilizados para identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las estimaciones futuras conllevan riesgos e incertidumbres, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que dichas predicciones, pronósticos, proyecciones y demás estimaciones futuras no se cumplan. Advertimos a los inversionistas que un número importante de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran sustancialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las estimaciones futuras, incluyendo los siguientes factores:

- competencia en nuestra industria y mercados;
- el destino de los recursos netos de la Oferta Global;
- nuestra estrategia de negocio y de inversión;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y tasas de ocupación;
- el desempeño y situación financiera de nuestros arrendatarios;
- nuestra capacidad para exitosamente realizar adquisiciones estratégicas de propiedades;
- nuestra capacidad para expandir nuestro negocio a nuevos mercados y tipos de activos exitosamente;
- nuestra habilidad para desarrollar propiedades exitosamente;
- nuestra habilidad para arrendar o vender cualquiera de nuestras propiedades;
- tendencias económicas en las industrias o en los mercados en los que operemos;
- el mercado general, condiciones económicas y políticas, particularmente en México, incluyendo el efecto de la desaceleración económica reciente en los mercados de crédito globales;
- el efecto de los cambios en los principios contables, la intervención de autoridades regulatorias, directrices del gobierno y la política monetaria o fiscal en México;
- nuestra capacidad para obtener financiamientos necesarios y en términos favorables con terceros, u obtener financiamiento en lo absoluto;
- cambios en las tasas de interés;
- el monto y el rendimiento de inversiones adicionales;

- nuestra capacidad para generar suficiente flujos de efectivo para cumplir con cualquier obligación por servicio de deuda futura y pagar las distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs;
- los términos de las leyes y disposiciones gubernamentales que nos apliquen así como las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRAs, cambios en las leyes ambientales, inmobiliarias y de zonificación e incrementos en las tasas de impuestos sobre bienes inmuebles;
- nuestra habilidad para mantener nuestro carácter de FIBRA; y
- los factores de riesgo descritos en la sección “Factores de Riesgo” que comienza en la página 50 del presente Prospecto.

De concretarse alguno o varios de estos factores o incertidumbres, o de resultar incorrectas las suposiciones subyacentes, los resultados reales podrían diferir sustancialmente a los resultados anticipados, deseados, estimados, esperados, predichos o pretendidos que son descritos en el presente Prospecto. Los posibles inversionistas deberán leer las secciones del Prospecto denominadas “Resumen”, “Factores de Riesgo”, “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Fiduciario Emisor” y “Negocio y Propiedades” para una mayor comprensión de los factores que podrían afectar nuestro desempeño futuro y el de los mercados en los que operamos.

En vista de los riesgos, incertidumbres y presunciones, las estimaciones futuras que se describen en este Prospecto pudieran no materializarse. Estas estimaciones futuras son válidas a la fecha de este Prospecto y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o modificarlas ya sea como consecuencia de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros. Factores adicionales que afectan nuestro negocio surgen, de tiempo en tiempo, y no nos es posible predecir todos aquellos factores, ni podemos evaluar el impacto que todos esos factores pudieran tener en nuestro negocio o la medida en que un determinado factor o conjunto de factores pudiera ocasionar que nuestros resultados reales sustancialmente difieran de los expresados en las estimaciones futuras. Aun cuando consideramos que los planes, intenciones y expectativas reflejadas en las estimaciones futuras son razonables, no podemos asegurarle que dichos planes, intenciones o expectativas serán cumplidas. Adicionalmente, usted no deberá interpretar declaraciones respecto de tendencias o actividades pasadas como garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán a futuro. Todas las estimaciones futuras escritas, verbales y en formato electrónico imputables a nosotros o a nuestros representantes están expresamente sujetas a esta advertencia.

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

Salvo que expresamente se exprese lo contrario o que el contexto así lo requiera, las referencias en el presente Prospecto a “el Fiduciario Emisor,” “nosotros” y “nuestros”, son referencias a Terrafina, un fideicomiso inmobiliario mexicano de reciente creación, anclado por un portafolio industrial, creado principalmente para adquirir, desarrollar y administrar bienes inmuebles en México. Las referencias en este Prospecto “al Fiduciario” se refieren a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple. Las referencias en este Prospecto a “nuestra Subsidiaria” se refieren a TF Administradora, S. de R.L. de C.V. Las referencias en este Prospecto a “nuestro Asesor” se refieren a PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como nuestro asesor.

Información Financiera

El presente Prospecto contiene la información financiera y operativa de los Fideicomisos Aportantes sobre una base histórica combinada. Los Fideicomisos Aportantes han sido administrados por Prudential Real Estate Investors (PREI®), y conjuntamente en la actualidad son propietarios, directa o indirectamente, de 132 propiedades industriales desarrolladas y 14 propiedades de reserva territorial en México. Al término de la Oferta Global y de las Operaciones de Formación, adquiriremos el Portafolio Inicial y asumiremos la propiedad y operación de sus negocios.

El presente Prospecto contiene los estados financieros anuales auditados combinados de los Fideicomisos Aportantes por los años concluidos el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, incluyendo las notas de los mismos (conjuntamente, los “Estados Financieros Combinados”). Los Estados Financieros Combinados contienen los activos netos y los resultados de operación de los Fideicomisos Aportantes y han sido preparados sobre la base de un negocio en marcha aplicando la práctica contable del costo histórico, excepto por la revaluación de propiedades de inversión, el nivel de deuda de inversión y los instrumentos financieros derivados, mismos que han sido contabilizados aplicando el valor razonable. Adicionalmente, todos los balances y operaciones intercompañías significativos fueron eliminados de los Estados Financieros Combinados. Por lo anterior, los Estados Financieros Combinados no necesariamente indican cuál habría sido nuestra posición financiera y nuestros resultados de operación reales a partir de la fecha, y por los años indicados, tampoco pretenden ser un indicador a futuro de nuestra posición financiera o resultados de operación.

La información financiera contenida en el presente Prospecto ha sido presentada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (“CINIIF”), y por el Comité Permanente de Interpretación (“CPI”), aplicables a los estados financieros anuales auditados combinados al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, las cuales difieren en ciertos aspectos significativos de los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos.

Información de Divisas

En este Prospecto, los términos “Pesos” o “\$” y “M.N.” significan Pesos, moneda nacional de México, y los términos “Dls\$” y “Dólar” o “Dólares” significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

Mantenemos nuestros libros y registros utilizando como moneda funcional, el Dólar, y convertimos todas las cantidades a Pesos que es nuestra moneda para fines de reporte de nuestros Estados Financieros Combinados con el propósito de cumplir con nuestras futuras obligaciones informativas dispuestas por la CNBV. Para mayor información, favor de referirse a la nota 3B de nuestros Estados Financieros Combinados para una discusión más detallada en relación con la conversión de divisas con respecto a la información histórica. El presente Prospecto contiene conversiones de ciertas cantidades en Pesos a

Dólares a tipos de cambio específicos únicamente para la conveniencia del lector. Dichas conversiones no deberán ser interpretadas como evidencia, prueba o declaración de que las cantidades en Pesos realmente equivalen a tales cantidades en Dólares ó que pueden ser convertidas a Dólares al tipo de cambio indicado a partir de las fechas aquí mencionadas ó a cualquier otro tipo de cambio.

Salvo que expresamente se indique lo contrario, las cantidades en Pesos contenidas en este Prospecto han sido convertidas de Dólares a Pesos a un Tipo de Cambio de \$13.01 Pesos por Dólar, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial, el 31 de diciembre de 2012. Para mayor información con respecto a al tipo de cambio entre Pesos y Dólares por los períodos que ahí se especifican, favor de referirse a la Sección “Tipos de Cambio”.

Redondeo

Hemos realizado ajustes de redondeo para alcanzar algunas de las cifras incluidas en el presente Prospecto. Como resultado, las cifras numéricas exhibidas como cantidades totales en algunas tablas podrían no coincidir exactamente con el resultado de la suma aritmética de las cifras que las preceden.

Información sobre la Industria y el Mercado

La información de mercado y otra información estadística utilizada a lo largo de este Prospecto está basada, generalmente, en publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, reportes de mercado realizados por empresas dedicadas a la investigación de mercado u otras fuentes independientes que han sido publicadas, incluyendo: Jones Lang LaSalle, una empresa financiera y de servicios profesionales especializada en bienes inmuebles; el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (“INEGI”); Banco de México; Colliers, una firma mundial de servicios inmobiliarios; el área de investigación interna de Goldman, Sachs & Co.; el Banco Mundial; MexicoNOW (enero-febrero 2013), una publicación mexicana de negocios (“MéxicoNow”); el Fondo Monetario Internacional (“FMI”); el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas (“IMEF”); la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (“ANTAD”); el Consejo Nacional de Población (“CONAPO”); The Economist; AlixPartners, a una firma mundial de consultoría; United States Bureau of Economic Analysis (“BEA”); la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz (“AMIA”); Oficina de Censo de Estados Unidos, the New York Times; the Washington Post; Boston Consulting Group; el departamento de transporte de los Estados Unidos; el Nomura Report; el programa de desarrollo de las naciones unidas.

Cierta información también está basada en nuestros estimados, mismos que derivan de nuestro análisis interno así como de fuentes independientes. A pesar de que creemos que las fuentes citadas son confiables, nosotros no hemos verificado la información de manera independiente y no podemos garantizar su exactitud o exhaustividad. Además, tales fuentes podrían utilizar definiciones de los mercados relevantes distintas de las que aquí presentamos. La información con respecto a nuestra industria pretende ser una guía general pero es inherentemente imprecisa.

Información sobre Medidas

La unidad estándar de medida de superficie en el mercado de bienes inmuebles en México es el metro cuadrado (m²), mientras que en Estados Unidos la unidad estándar de medida es el pie cuadrado. Salvo que expresamente se indique lo contrario, todas las unidades de superficie utilizadas en este Prospecto se están expresadas en pies cuadrados. Diez pies cuadrados equivalen aproximadamente a 0.929 metros cuadrados. Ciertos porcentajes y cifras totales podrían no ser exactos debido al redondeo.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Términos	Definiciones
<i>"ACAAN"</i>	Significa el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte.
<i>"Activos Inmobiliarios"</i>	Significa conjuntamente (a) los CPOs emitidos por los Fideicomisos CPO, con todo lo que les corresponde de hecho o por derecho, que sean aportados al Fideicomiso; (b) cualesquier Propiedades del Fideicomiso adquiridas, directamente por el Fiduciario o a través de fideicomisos de conformidad con la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; y (c) los derechos a obtener ingresos de los Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con las Propiedades del Fideicomiso.
<i>"Activo Neto del Fideicomiso" o "Patrimonio del Fideicomiso"</i>	Significa los activos que, después de la Emisión, constituirán el Activo Neto del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los siguientes: (i) la Aportación Inicial; (ii) los Activos Inmobiliarios; (iii) los Recursos de la Emisión obtenidos de cualquier Emisión de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; (iv) todos y cada uno de los activos, propiedades, pagos o derechos que reciba el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma, que resulten de todos y cada uno de los Activos Inmobiliarios adquiridos directamente o a través de fideicomisos por el Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (v) todas y cada una de las cantidades que de tiempo en tiempo sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (vi) todos los derechos y pagos derivados de o relacionados con todas y cada una de las operaciones con derivados que puedan formar parte del Activo Neto del Fideicomiso en cualquier momento de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (vii) todos y cada uno de los rendimientos obtenidos con los recursos líquidos existentes en las Cuentas del Fideicomiso por concepto de inversión de las mismas Inversiones Permitidas; (viii) todos y cada uno de los demás activos, obligaciones y derechos cedidos al, y/o adquiridos por, el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en Contrato de Fideicomiso; (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los numerales (i) a (viii) anteriores; y la Parte Social de la Subsidiaria. El Activo Neto del Fideicomiso se irá modificando en el tiempo conforme a las aportaciones que en un futuro se llegaren a realizar, conforme a los rendimientos de las inversiones, así como conforme a los pagos o retiros que se realicen con cargo al Activo Neto del Fideicomiso.
<i>"Administradores Locales de Propiedades"</i>	Significa aquellos prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las Propiedades Iniciales.
<i>"Afiliada"</i>	Significa, respecto de cualquier Persona, una Persona que directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, Controle, sea Controlada por, o esté bajo Control común con, la Persona respectiva.
<i>"AFORE o AFOREs"</i>	Significa las Administradora(s) de Fondos para el Retiro.
<i>"AMIA"</i>	Significa Asociación Mexicana de la Industria Automotriz.
<i>"Andén de Carga"</i>	Significa una plataforma elevada en la puerta de envío o entrega de un edificio, misma que se encuentra generalmente a la misma altura que el suelo de un camión o de un vagón de ferrocarril para facilitar la carga o descarga.

Términos	Definiciones
<i>“ANTAD”</i>	Significa Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales.
<i>“Aportación Inicial”</i>	Significa la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.) que el Fideicomitente transmite al Fiduciario en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso.
<i>“ARB Desarrollable”</i>	Significa el ARB que razonablemente puede esperarse que se desarrolle en la reserva territorial y/o propiedades con potencial de expansión, con base en las proyecciones de la administración para cada propiedad.
<i>“Área Rentable Bruta” o “ARB”</i>	Significa la superficie total de propiedad arrendable dentro de nuestras Propiedades Iniciales al término del periodo, medida en pies cuadrados excluyendo espacio de estacionamiento y de otras áreas comunes.
<i>“Arrendamiento Triple Neto”</i>	Significa un contrato de arrendamiento en virtud del cual el arrendatario debe pagar todos los gastos operativos y no operativos, incluyendo impuestos relacionados con la propiedad, seguros, mantenimiento, seguridad y otros gastos.
<i>“Asamblea Extraordinaria de Tenedores”</i>	Significa una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs en la que se discutan y resuelvan los asuntos que se describen en la sección “Descripción de Nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y en la Legislación Mexicana - Voto” en el presente Prospecto.
<i>“Asamblea Ordinaria de Tenedores”</i>	Significa una asamblea general de Tenedores de nuestros CBFIs que podrá ser convocada para resolver sobre asuntos que no estén expresamente reservados para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
<i>“Asamblea de Tenedores”</i>	Significa cualquier Asamblea Ordinaria de Tenedores o Asamblea Extraordinaria de Tenedores.
<i>“Asesor”</i>	Significa PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana afiliada de PREI Latin America, en su carácter de asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría.
<i>“Asesor de Liquidación”</i>	Significa el banco de inversión o asesor inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario para llevar a cabo la liquidación del Activo Neto del Fideicomiso conforme a lo previsto en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
<i>“Asuntos Reservados”</i>	Significa los asuntos descritos en los incisos (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (x), (xi) y (xii) del inciso (b) de la Cláusula 5.6 del Contrato de Fideicomiso, respecto de los cuales los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Asesor que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho a voto.
<i>“Auditor Externo”</i>	Significa el Auditor Externo contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Asesor previa aprobación del Comité de Auditoría, en su caso.
<i>“Autoridad Gubernamental”</i>	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo los de México, Estados Unidos y cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.
<i>“BEA”</i>	Significa United States Bureau of Economic Analysis por sus siglas en inglés.
<i>“BMV”</i>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Términos	Definiciones
	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño, el resultado de aplicar la siguiente fórmula: A x B, donde:
<i>“Capitalización de Mercado del Fideicomiso”</i>	A = significa el Precio de Cierre promedio por CBFi durante (e incluyendo) los 60 Días de Cotización inmediatos anteriores a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño; y B = el número total de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño.
<i>“CBFIs” o “Certificados Bursátiles”</i>	Significa, la totalidad de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (ya sea al amparo de la Emisión Inicial o de cualquier Emisión Adicional, en su caso) de acuerdo a lo dispuesto por los Artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.
<i>“CINIIF”</i>	Significa Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera.
<i>“Circular de Emisoras”</i>	Significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, emitidas por la CNBV, tal como las mismas sean modificadas o adicionadas de tiempo en tiempo.
<i>“Comité de Auditoría”</i>	Significa el comité de auditoría formado por un número impar superior a 1 de miembros del Comité Técnico, nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en la sección “Administración – Comité de Auditoría” del presente Prospecto; <u>en el entendido</u> , que la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deberán ser Miembros Independientes.
<i>“Comité de Nominaciones”</i>	Significa el comité de nominaciones formado por un número impar superior a 1 de Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en la sección “Administración – Comité de Nominaciones” del presente Prospecto.
<i>“Comité de Prácticas”</i>	Significa el comité de prácticas formado por un número impar superior a 1 de Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico que tiene las facultades descritas en la sección “Administración – Comité de Prácticas”.
<i>“Comisión de la Subsidiaria”</i>	Significa la contraprestación que el Fideicomiso pagará a la Subsidiaria por los servicios conforme al Contrato de Administración, equivalente a (a) todos y cada uno de los costos incurridos de manera comercialmente aceptable por la Subsidiaria en el desempeño de sus funciones conforme a dicho contrato durante dicho mes calendario, incluyendo, sin limitación, (i) todos los gastos de oficina, equipo y mobiliario, servicios de luz, teléfono y agua, y cualesquier otros gastos relacionados con el mantenimiento del lugar de trabajo de la Subsidiaria utilizado para prestar los Servicios, (ii) contratar empleados o terceros prestadores de servicios para el cumplimiento del Contrato de Administración, (iii) salarios y todas las contraprestaciones laborales/prestaciones de los empleados de la Subsidiaria, (iv) todos los costos relativos al cumplimiento de sus actividades en relación con el Activo Neto del Fideicomiso y el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, incluyendo

Términos	Definiciones
	sin limitación, viáticos, (v) impuestos respecto de, y/o a ser pagados por, la Subsidiaria de conformidad con la legislación en materia fiscal aplicable, y (vi) cualesquier otros costos relativos al cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso; más (b) el impuesto al valor agregado que resulte aplicable.
<i>"Comisión por Asesoría"</i>	Significa la comisión anual que el Fiduciario pagará al Asesor de forma trimestral, equivalente para cada Periodo de Comisión por Asesoría, a la suma de (a) el monto que resulte de multiplicar (i) el 0.5% por (ii) el Costo Bruto de los Activos Inmobiliarios en la Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría aplicable a dicho Periodo de Comisión por Asesoría, incrementando a la Tasa Anual de Inflación aplicable al Periodo de Comisión por Asesoría respectivo; más (b) el impuesto al valor agregado aplicable; <u>en el entendido</u> , que en caso de que el Asesor preste servicios como Asesor por menos de un Periodo de Comisión por Asesoría completo, la Comisión por Asesoría será prorrateada con base en el número de días de dicho Periodo de Comisión por Asesoría en el cual el Asesor haya actuado en dicho carácter.
<i>"Comisión por Desempeño"</i>	<p>Significa, para cada Periodo de Comisión por Desempeño, la comisión anual que el Fiduciario pagará al Asesor de forma trimestral, equivalente a la cantidad que resulte de aplicar la siguiente fórmula:</p> $[10\%] \times (A + B - C) - D$ <p>donde,</p> <p>A = la Capitalización De Mercado del Fideicomiso al cierre de la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño;</p> <p>B = el monto total de las Distribuciones pagadas a los Tenedores hasta la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño correspondiente a dicho Periodo de Comisión por Desempeño, incrementado a una tasa anual del 9.00% (nueve por ciento) a partir de las fechas de las Distribuciones respectivas;</p> <p>C = (i) el valor de capitalización del Fideicomiso calculado al momento de la oferta pública inicial de CBFIs del Fideicomiso, más (ii) el precio agregado de todas las emisiones subsecuentes de CBFIs llevadas a cabo hasta la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño correspondiente a dicho Periodo de Comisión por Desempeño, menos (iii) el monto agregado de todas las recompras de CBFIs , en cada caso, incrementado a una tasa anual de 9.00% (nueve por ciento) a partir de las fechas de emisión respectivas;</p> <p>D = todas las Comisiones por Desempeño previamente pagadas;</p> <p><u>en el entendido</u>, que en ningún caso la Comisión por Desempeño será reducida a una cantidad menor a cero; y <u>en el entendido</u>, además, que en caso de que el Asesor preste servicios como Asesor por menos de un Periodo de Comisión por Desempeño completo, la Comisión por Desempeño será prorrateada con base en el número de días de dicho</p>

Términos	Definiciones
	Periodo de Comisión por Desempeño en el cual el Asesor haya actuado en dicho carácter.
<i>"Comité Técnico"</i>	Significa nuestro comité técnico descrito en la sección "Administración - Nuestro Comité Técnico".
<i>"CNBV"</i>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<i>"CONAPO"</i>	Significa el Consejo Nacional de Población.
<i>CONSAR"</i>	Significa la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.
<i>"Contrato de Administración"</i>	Significa el contrato que celebrará el Fiduciario Emisor con la Subsidiaria para que esta última desempeñe ciertos servicios de administración en nuestro favor.
<i>"Contratos de Arrendamiento"</i>	Significa cualesquier contratos de arrendamiento celebrados respecto de cualquier Propiedad del Fideicomiso y que pertenezca, directa o indirectamente, al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>"Contrato de Colocación"</i>	Significa el contrato que celebrará el Fiduciario Emisor con los Intermediarios Colocadores en México a fin establecer los términos de la colocación de los CBFIs.
<i>"Contrato de Compraventa Internacional"</i>	Significa el Contrato de Compraventa (<i>Purchase Agreement</i>) celebrado por el Fiduciario Emisor y confirmado y aceptado por Citigroup Global Markets Inc. y Goldman, Sachs & Co.
<i>"Contrato de Fideicomiso"</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/00939 de fecha 29 de enero de 2013 celebrado entre el Fideicomitente y el Fiduciario, según el mismo fue modificado con fecha 15 de marzo de 2013, mediante convenio modificatorio celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Asesor y la Subsidiaria.
<i>"Contrato de Asesoría"</i>	Significa el contrato que celebrará el Fiduciario Emisor con nuestro Asesor para que este último desempeñe ciertos servicios de asesoría en nuestro favor.
<i>"Convenio de Aportación"</i>	Significa el convenio de aportación que deberá celebrar el Fiduciario, en o antes de la Fecha de Liquidación Inicial, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico con los Fideicomisos Aportantes, conforme al cual el Fiduciario adquirirá de los Fideicomisos Aportantes la totalidad de sus derechos, titularidad e intereses sobre cada uno de los CPOs y como contraprestación por dichos CPOs, el Fiduciario se obligará a pagar a los Fideicomisos Aportantes un monto equivalente a \$\$\$3,641,864,829 y 85,314,635 de CBFIs.
<i>"Costo Bruto de los Activos Inmobiliarios"</i>	Significa, respecto de cualquier Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría, el costo de adquisición y desarrollo de los bienes inmuebles que formen parte de los Activos Inmobiliarios que integren el Activo Neto del Fideicomiso en dicha Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría, incluyendo, sin limitación, cualesquiera gastos y gastos de capital.
<i>"CPOs"</i>	Significa los Certificados de Participación Ordinarios emitidos por los Fideicomisos CPO.
<i>"Crédito Citibank"</i>	Significa cierto contrato de crédito garantizado de fecha 30 de agosto de 2007 celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario de los fideicomisos F/219, F/231, F/230, F/422, F/210, F/232, F/368, F/496 y HSBC México, S.A., Institución de Banda Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como

Términos	Definiciones
	fiduciario de los fideicomisos F/241172, F/308030, F/307939, F/307920, F/307955, F/307947, F/307971, F/307963, F/307912 y F/307980, como acreditados, Citibank, N.A. y los demás acreedores previstos en el mismo, como acreditantes, Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente administrativo y agente de garantías en México y Citibank, N.A., como agente de garantías en Nueva York.
<i>"Crédito Cuautitlán"</i>	Significa cierto contrato de crédito garantizado celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/307923, como acreditado, y Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.
<i>"Crédito JP Morgan"</i>	Significa cierto contrato de crédito garantizado celebrado entre HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/307823, F/307831, F/307840, F/307858, F/307866, F/307874, F/307882, F/307890 y F/308048, como acreditado, Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, JPMorgan Chase Bank, National Association y cualquier otro acreedor que en cualquier momento futuro se adhiera a dicho contrato, como acreditantes, JPMorgan Chase Bank, National Association, como agente administrativo y JPMorgan Securities LLC, como concentrador.
<i>"Crédito 1487"</i>	Significa cierto contrato de crédito garantizado celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/307904, como acreditados y Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante.
<i>"Día de Cotización"</i>	Significa cualquier día en que la BMV esté abierta para realizar operaciones con valores.
<i>"Día Hábil"</i>	Significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.
<i>"Diario Oficial"</i>	Significa el Diario Oficial de la Federación.
<i>"Dólar" o "Dólares" o "Dls\$"</i>	Significa el dólar, moneda de curso legal en los Estados Unidos.
<i>"Director de Finanzas"</i>	Significa el director de finanzas del Fideicomiso, quien será un empleado de la Subsidiaria.
<i>"Director General"</i>	Significa el director general del Fideicomiso, quien será un empleado de la Subsidiaria.
<i>"Distribución"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Documentos de la Operación"</i>	Significa, la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración, al Contrato de Asesoría, a cada Título, a cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión de CBFIs, y todos los anexos de dichos contratos y de todas y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos, según sean modificados, ya sea total o parcialmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
<i>"Emisión"</i>	Significa, conjuntamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión

Términos	Definiciones
	Adicional de CBFIs llevadas a cabo por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
<i>"EMISNET"</i>	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
<i>"EP"</i>	Significa un establecimiento permanente.
<i>"Estados Financieros Combinados"</i>	Significa financieros auditados combinados de los Fideicomisos Aportantes por los años concluidos el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, incluyendo las notas de los mismos.
<i>"Estados Unidos" o "EE.UU"</i>	Significa los Estados Unidos de América.
<i>"Evento de Remoción del Asesor"</i>	Significa que (a) el Asesor incurra en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y al Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, o (b) un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o (c) el Asesor deje de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de Prudential Real Estate Investors – Latin America, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
<i>"Evento de Terminación Anticipada"</i>	Significa que, sin la aprobación previa del Asesor, el Comité Técnico, la Subsidiaria (incluyendo el Director General y el Director de Finanzas de la Subsidiaria) o la Asamblea de Tenedores adopte decisiones o lleve a cabo actos que contradigan o incumplan con las políticas para el cumplimiento de leyes (<i>compliance</i>) en vigor de Prudential Real Estate Investors – Latin America, entre las que se encuentran políticas anti-corrupción, políticas de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y financiamiento al terrorismo.
<i>"Fecha de Cálculo de la Comisión por Asesoría"</i>	Significa, respecto de cualquier Periodo de Comisión por Asesoría, el último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Asesoría.
<i>"Fecha de Liquidación Inicial"</i>	Significa la fecha en la cual los Recursos de la Emisión de la Emisión Inicial de CBFIs sean recibidos por el Fiduciario en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>"Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría"</i>	Significa el 1º, 2º, 3º, 4º o 5º día de cada mes de enero, abril, julio y octubre durante la vigencia del Contrato de Asesoría; <u>en el entendido</u> , que (a) la primer Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría será el día 5 de abril de 2013, y (b) en caso de que cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría no sea un Día Hábil, la Comisión por Asesoría correspondiente será pagada el Día Hábil siguiente.
<i>"Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño"</i>	Significa el 20 día del mes de marzo de cada año durante la vigencia del Contrato de Asesoría; <u>en el entendido</u> , que en caso de que cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño no sea un Día Hábil, la Comisión por Desempeño correspondiente será pagada el Día Hábil siguiente.
<i>"FIBRA"</i>	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces de conformidad con los Artículos 223 y 224 de la LISR.
<i>"Fideicomiso"</i>	Significa el fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>"Fideicomiso CPO A"</i>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/1411 de fecha 5 de marzo de 2013, celebrado entre PLA XI, LLC, como fideicomitente inicial, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo

Términos	Definiciones
	Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común.
<i>"Fideicomiso CPO B"</i>	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable F/1412 de fecha 5 de marzo de 2013, celebrado entre PLA XI, LLC, como fideicomitente inicial, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario, y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común.
<i>"Fideicomisos CPO"</i>	Significa la referencia conjunta al Fideicomiso CPO A y al Fideicomiso CPO B.
<i>"Fideicomisos Aportantes"</i>	Significa los diecinueve fideicomisos mexicanos, que son propietarios de los certificados de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades Iniciales.
<i>"Fideicomiso de Garantía"</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Derechos de Reversión No. F/824, de fecha 5 de septiembre de 2007, a ser modificado y re-expresado el 7 de marzo de 2013, celebrado por The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/00939 y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/308030, F/307939, F/307920, F/307955, F/307947, F/307971, F/307963, F/307912 y F/307980, como fideicomitentes, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario y Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como agente de garantías.
<i>"Fideicomiso de Garantía 1487"</i>	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio y de Garantía con Derechos de Reversión No. 1487, de fecha 15 de febrero de 2012, celebrado por el Co-Acreditado UNO, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso F/00391, Mexico Real Estate Investments, L.P., MREI, Industrial Global Solutions de México, S.A. de C.V. y PLA IGS Company, L.L.C., como fideicomitentes y fideicomisarios en segundo lugar; Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como fideicomisario en primer lugar; y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario,
<i>"Fideicomisos de Propiedades Iniciales"</i>	Significa los 19 fideicomisos mexicanos que a la consumación de nuestras Operaciones de Formación serán propietarios de las Propiedades Iniciales que componen nuestro Portafolio Inicial, sujeto a las Hipotecas, al Fideicomiso de Garantía y al Fideicomiso de Garantía 1487.
<i>"Fideicomitente"</i>	Significa, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.
<i>"Fiduciario Emisor"</i>	Significa, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso.
<i>"Fiduciario CPO A"</i>	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO A.
<i>"Fiduciario CPO B"</i>	Significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CPO B.

Términos	Definiciones
<i>"Fiduciarios CPO"</i>	Significa la referencia conjunta al Fiduciario CPO A y al Fiduciario CPO B.
<i>"Fines del Fideicomiso"</i>	La adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados a ser arrendados y/o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados, de conformidad con los artículos 223, 224 y demás artículos aplicables de la LISR, en cada caso, directamente o a través de fideicomisos; en el entendido, que a efecto de cumplir con dicho propósito, el Fiduciario deberá: (a) llevar a cabo Emisiones de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (b) recibir y aplicar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión de CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el mismo, incluyendo para el pago del Precio de Compra de los CPOs y para el pago de los Gastos del Fideicomiso, (c) adquirir Activos Inmobiliarios directamente o a través de fideicomisos, de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, (d) administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (e) realizar cualquier acción de acuerdo con las instrucciones del Asesor que pueda ser necesaria, aconsejable, conveniente o accesoria a las actividades descritas en los incisos (a) a (d) anteriores.
<i>"Gastos de Constitución del Fideicomiso"</i>	Significa todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de la creación del Fideicomiso o los Fideicomisos CPO, incluyendo sin limitación (a) los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, y los honorarios iniciales del Fiduciario, (b) los honorarios iniciales de los Fiduciarios CPO y del representante común de cada uno de los Fideicomisos CPO, (c) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso, (d) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales, y otros asesores en relación con la constitución del Fideicomiso y de los Fideicomisos CPO, (e) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Asesor o por el Fideicomitente en nombre del Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con dicha constitución y viáticos, (f) todos los gastos incurridos en relación con la constitución de los Fideicomisos CPO, (g) cualesquier gastos derivados de o relacionados con la creación del Fideicomitente para los fines del Contrato de Fideicomiso, así como con la negociación, estructuración e implementación de las operaciones contempladas en términos del Contrato de Fideicomiso, conforme a los Fideicomisos CPO y los contratos de Fideicomiso relacionados con el Fideicomitente, incluyendo, sin limitación, el agrupamiento de los inmuebles que componen el Portafolio Inicial, y (h) cualquier monto de IVA que se genere en relación con la constitución del Fideicomiso, o la transferencia de los CPOs al Fiduciario según se prevé en el Contrato de Fideicomiso.
<i>"Gastos de Emisión"</i>	Significa en relación con la Emisión de CBFIs en términos del Contrato

Términos	Definiciones
	<p>de Fideicomiso, todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que se generen con motivo de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario en relación a dicha Emisión, (b) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los CBFIs en el RNV y en la BMV, según sea el caso, (c) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que represente dichos CBFIs, (d) los honorarios iniciales del Auditor Externo, y del Valuador Independiente, en su caso, (e) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la Emisión de los CBFIs, (f) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al intermediario colocador respectivo de conformidad con el contrato de colocación o contrato de compraventa relacionado con dicha Emisión de CBFIs (incluyendo gastos legales razonables y documentados), (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Asesor o por el Fideicomitente en nombre del Fideicomiso en relación con dicha Emisión incluyendo, sin limitar, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con dicha Emisión, viáticos, gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con la promoción de la oferta de los CBFIs, y (i) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.</p>
<i>“Gastos del Fideicomiso”</i>	<p>Significa, conjuntamente, los Gastos de Emisión, los Gastos de Constitución del Fideicomiso, los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, los Gastos Operativos, la Comisión de la Subsidiaria, la Comisión de Asesoría, la Comisión por Desempeño y, en su caso, los honorarios del Asesor de Liquidación, así como todos los demás gastos pagaderos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Asesoría o el Contrato de Administración.</p>
<i>“Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso”</i>	<p>Significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento del Fideicomiso y cada Emisión de los CBFIs, incluyendo, sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (b) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los CBFIs en el RNV y en la BMV, (c) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (d) los honorarios del Valuador Independiente y cualesquier gastos y costos derivados del avalúo de los Activos Inmobiliarios, (e) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, así como al Asesor o a la Subsidiaria en relación al Fideicomiso (f) los gastos incurridos por la Subsidiaria, el Asesor o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración y al Contrato de Asesoría, (g) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (h) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Asesoría y al Contrato de Administración, (i) cualquier contraprestación y gastos ordinarios a ser pagados a los miembros del Comité Técnico, (j) cualesquiera gastos incurridos por el Fiduciario por proporcionar información a la Subsidiaria o el Asesor, (k)</p>

Términos	Definiciones
	cualesquier impuestos que el Fiduciario deba retener o de alguna otra manera pagar de conformidad con la ley aplicable, (l) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (m) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.
<i>"Hipotecas"</i>	Significan las hipotecas en primer lugar y grado de prelación sobre los 42 inmuebles que forman parte de nuestro Portafolio Inicial y que garantizan el Crédito J.P. Morgan y el Crédito Cuautitlán.
<i>"IETU"</i>	Significa el Impuesto Empresarial a Tasa Única.
<i>"IGAE"</i>	Significa el Indicador Global de Actividad Económico.
<i>"IMEF"</i>	Significa el Instituto Mexicano de Ejecutivos de Fianzas.
<i>"INEGI"</i>	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
<i>"Indeval"</i>	Significa S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<i>"Inflación"</i>	Significa la inflación en México en un día específico referida en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (y cualquier índice que lo sustituya) y que publique el Banco de México en cualquier momento.
<i>"Ingreso Operativo Neto"</i>	Significa, para un periodo determinado, la suma del Ingreso por Arrendamientos y Otros Ingresos Operativos, menos los Gastos e Impuestos Inmobiliarios. Los Ingresos Operativos Netos pueden ser presentados sobre una base consolidada o con respecto a determinadas propiedades.
<i>"Ingreso por Arrendamientos"</i>	Significa el monto devengado por nuestros arrendatarios por el uso de la Propiedad de que se trate, de conformidad con los Contratos de Arrendamiento.
<i>"Intermediarios Colocadores"</i>	Significa Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.
<i>"Inversiones Permitidas"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 12.1(a) del Contrato de Fideicomiso.
<i>"IVA"</i>	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
<i>"Ley de Valores"</i>	Significa la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América.
<i>"Ley Monetaria"</i>	Significa la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.
<i>"LGSM"</i>	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
<i>"LGTOC"</i>	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<i>"LIETU"</i>	Significa la Ley del Impuesto Empresarial Tasa Única.
<i>"Línea de Crédito Revolvente"</i>	Significa cierto contrato de crédito garantizado de fecha 7 de marzo de 2013 celebrado entre The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/00939, como acreditado, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/308030, F/307939, F/307920, F/307955, F/307947, F/307971, F/307963, F/307912 y F/307980, como garantes, Citibank, N.A., como acreditante, Banco Nacional de México, S.A., Integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente administrativo y agente de garantías en México y como agente de garantías en Nueva York, y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como único estructurador (<i>sole lead arranger</i>) y único suscriptor (<i>sole book running manager</i>).
<i>"LISR"</i>	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Términos	Definiciones
"LIVA"	Significa Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores.
"Margen ION"	Significa, para un periodo determinado, el Ingreso Operativo Neto dividido entre el Ingreso por Arrendamientos.
"Mercados Principales"	Significa Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Querétaro, Ramos Arizpe, Guadalajara, Tijuana and Monterrey.
"México"	Significa Estados Unidos Mexicanos.
"NIIF"	Significa Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS por sus siglas en inglés, emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB)
"Oferta Global"	Significa la oferta internacional y la oferta en México de los CBFIs.
"Opción de Sobreasignación en México"	Significa la opción de sobreasignación que hemos concedido a los Intermediarios Colocadores en México, consistente en la opción de adquirir hasta 20,869,565 CBFIs adicionales.
"Opción de Sobreasignación Internacional"	Significa la opción de sobreasignación que hemos concedido a los intermediarios internacionales, consistente en la opción de adquirir hasta 23,485,435 CBFIs adicionales.
"Opciones de Sobreasignación"	Significa conjuntamente la Opción de Sobreasignación en México y la Opción de Sobreasignación Internacional. Las Opciones de Sobreasignación podrán ser ejercidas en un plazo de hasta 30 días de manera independiente de forma coordinada a un precio igual al Precio de Colocación y en una sola ocasión.
"Operaciones de Formación"	Significa la serie de operaciones en las que participaremos en forma simultánea con la Oferta Global mismas que consolidarán nuestro Portafolio Inicial de bienes inmuebles. Al respecto favor de referirse a la Sección "Estructura y Formación" del presente Prospecto.
"Periodo de Comisión por Asesoría"	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría, el trimestre calendario inmediato anterior a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría.
"Periodo de Comisión por Desempeño"	Significa, respecto de cualquier Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño, el periodo de 365 días naturales inmediato anterior a dicha Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño.
"Persona"	Significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza.
"Pesos" ó "Ps. " ó " \$ " ó "M.N. "	Significa Pesos, moneda nacional de curso legal en México.
"PFIC"	Significa una compañía pasiva de inversión extranjera (<i>Passive Foreign Investment Company</i> , por sus siglas en inglés).
"PIB"	Significa el Producto Interno Bruto.
"PIM"	Significa Prudential Investment Management, Inc.
"Portafolio Inicial"	Significa las 146 Propiedades Iniciales que nos serán aportadas de conformidad con nuestras Operaciones de Formación, que son propiedad de los Fideicomisos de Propiedades Iniciales sujeto a las Hipotecas y al Fideicomiso de Garantía y que consisten en 132 propiedades industriales desarrolladas con una ARB de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 14 propiedades de reserva territorial.
"Precio de Cierre"	Significa, respecto de cada CBFI en cualquier fecha de determinación, el

Términos	Definiciones
	precio de dicho CBFi al cierre de operaciones en la BMV en dicha fecha de determinación.
<i>"PREI"</i>	Significa Prudential Real Estate Investors, un administrador de inversión inmobiliario global, que al 30 de septiembre de 2012 contaba con aproximadamente Dls\$51.2 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls \$34.6 mil millones netos de deuda).
<i>"PREI Latin America"</i>	Significa el negocio de PREI en Latinoamérica que al 30 de septiembre de 2012 contaba con Dls\$2.6 mil millones en capital comprometido y Dls\$3.6 mil millones en activos brutos bajo administración (aproximadamente Dls\$2.4 mil millones netos de deuda).
<i>"Propiedades de Reposicionamiento"</i>	Significa propiedades que han sido exitosas en términos de ubicación y características de diseño con un historial de al menos un contrato de arrendamiento de largo plazo y con niveles de ocupación recientes menores a 60% y que representan una oportunidad de incremento en Ingresos por Arrendamiento mediante la inversión en mejoras al edificio y/o cambio de vocación al uso del edificio.
<i>"Propiedades Iniciales"</i>	Significa el Portafolio Inicial.
<i>"Propiedades Estabilizadas"</i>	Significa propiedades consistentes en edificios nuevos o que han demostrado una alta actividad histórica de arrendamiento con una probabilidad de renovación superior al 60%, con una desocupación menor a 9 meses o con margen de ION superior a 90%.
<i>"Prospecto"</i>	Significa el presente prospecto de colocación.
<i>"Prudential"</i>	Significa Prudential Financial, Inc. (NYSE: PRU), una compañía dedicada a la prestación de servicios financieros que al 31 de diciembre de 2012 administraba activos con un valor aproximado de Dls\$1.06 billones.
<i>"Prumex Industrial"</i>	Significa Prumex Industrial III, un fondo inmobiliario industrial administrado por PREI Latin America a través de una afiliada.
<i>"QEF"</i>	Significa un fondo de elección calificado (<i>Qualified Electing Fund</i> por sus siglas en inglés).
<i>"Recursos de la Emisión"</i>	Significa los recursos recibidos por el Fiduciario de cualquier Emisión de CBFIs llevada a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<i>"REIT"</i>	Significa un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (<i>Real Estate Investment Trust</i> por sus siglas en inglés).
<i>"Renta Base Anualizada"</i>	Significa el monto de la renta contractual en términos de un contrato de arrendamiento en un período de 12 meses a ser pagado por el arrendatario, con exclusión de los reembolsos por concepto de gastos de operación de las propiedades, que son gastos pagados por el arrendatario y trasladados a nosotros.
<i>"Renta Base por Pie Cuadrado"</i>	Significa la Renta Base Anualizada dividida entre el número de pies cuadrados arrendados al término de cada período.
<i>"Reporte Anual"</i>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.6 del Contrato de Fideicomiso.
<i>"Representante Común"</i>	Significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
<i>"Restricción Prumex"</i>	Significa cierta restricción del Fideicomiso de adquirir ciertas propiedades industriales en México. Consultar el Factor de Riesgo <i>"Podríamos estar sujetos a una restricción temporal para adquirir determinadas propiedades industriales en México debido a los convenios de exclusividad de las afiliadas de nuestro Asesor"</i> .
<i>"RNV"</i>	Significa Registro Nacional de Valores.

Términos	Definiciones
"SAT"	Significa el Servicio de Administración Tributaria.
"SEDI"	Sistema Electrónico de Envío y Difusión.
"Secretario"	Significa la persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, nombrada como secretario por los miembros del Comité Técnico.
"SIC"	Significa Comité Permanente de Interpretación.
"SIEFORE" o "SIEFORES"	Significa Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro.
"Subsidiaria"	Significa nuestra subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad mexicana de responsabilidad limitada.
"TCAC"	Significa Tasa de Crecimiento Anual Compuesto.
"Tenedores"	Significa los inversionistas tenedores de nuestros CBFIs.
"TLCAN"	Significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
"TMW"	Significa TMW Paramerica Immobilien GmbH.
"Unidades de Inversión"	Significa Unidades de Inversión (UDIS), cuyo valor en Pesos está indexado al Índice Nacional de Precios al Consumidor, en los términos de su decreto de creación.
"US GAAP"	Significa los Principios Contables Generalmente Aceptados de Estados Unidos (<i>U.S. Generally Accepted Accounting Principles</i>).
"Valuador Independiente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso.
"Tasa Anual de Inflación"	Significa para el periodo para el cual se haga dicho cálculo, a cualquier fecha de determinación, la diferencia (expresada como porcentaje anual) entre la Inflación a dicha fecha de determinación y la Inflación al comienzo del periodo de que se trate.
"Valor de Apreciación Promedio de los CBFs"	Significa, respecto de cualquier Periodo de Comisión por Desempeño, la diferencia entre el Precio de Cierre promedio por CBFI en el último Día de Cotización de dicho Periodo de Comisión por Desempeño y Precio de Cierre promedio por CBFI en el primer Día de Cotización de dicho Periodo de Comisión por Desempeño.
"VAN"	Significa Valor de Activos Netos.

RESUMEN

Este resumen destaca información seleccionada del presente Prospecto y puede no contener toda la información que es importante para usted que pretende invertir en nuestros CBFIs. Para una descripción más completa de nosotros, nuestro negocio y de esta oferta, usted deberá leer este Prospecto en su totalidad, incluyendo los “Factores de Riesgo” y la información financiera que aparece en otras partes de este Prospecto.

General

Somos un fideicomiso inmobiliario de reciente creación, anclado por un portafolio industrial y constituido principalmente para adquirir, ser propietarios y desarrollar y administrar bienes inmuebles en México. Las Propiedades Iniciales que componen nuestro Portafolio Inicial consisten en atractivos almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos en el centro, Bajío y norte de México a lo largo del norte y centro de México. Pretendemos tener tratamiento de FIBRA para efectos fiscales a partir del término de nuestro ejercicio fiscal que concluye el 31 de diciembre de 2013. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Desde 2003, PREI Latin America ha adquirido y desarrollado las propiedades industriales que previo o simultáneamente a la Oferta Global, formarán parte de nuestro Portafolio Inicial. Favor de referirse a la Sección “Estructura y Formación” del presente Prospecto. Las Propiedades Iniciales que conforman nuestro Portafolio Inicial consisten en 146 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas con una ARB conjunto de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 14 propiedades de reserva territorial. Al 31 de diciembre de 2012, creemos que nuestras 14 propiedades de reserva territorial pueden respaldar, en su totalidad, aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable. Al 31 de diciembre de 2012, las propiedades de nuestro Portafolio Inicial contaban aproximadamente con un 88.4% de ocupación. Nuestro Portafolio Inicial se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario. Las Propiedades Iniciales están ubicadas a lo largo de 25 ciudades en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Creemos que nuestro Portafolio Inicial se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.5 años al 31 de diciembre de 2012. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en su gran mayoría establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio Inicial. Al 31 de diciembre de 2012 las propiedades desarrolladas de nuestro Portafolio Inicial tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado de Dls\$4.67.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por una afiliada de PREI Latin America. Hemos reunido a un equipo de administración interna con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la supervisión, asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades vacantes de nuestro Portafolio Inicial representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano.

Si bien nuestro Portafolio Inicial consistirá en propiedades industriales, es posible que en el futuro se expanda a otros sectores complementarios de bienes raíces.

Nuestras Ventajas Competitivas

Patrocinio Institucional de Primer nivel: Esperamos beneficiarnos de la amplia experiencia de la plataforma de bienes raíces verticalmente integrada de nuestro Asesor, así como de su abundante inteligencia de mercado y capacidad de ejecución. PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de Prudential, opera un sistema integrado de negocios inmobiliarios en los Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y América Latina. Con una presencia global y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 30 de septiembre de 2012 PREI administraba aproximadamente Dls\$51.2 mil millones de activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$34.6 mil millones netos de deuda). PREI Latin America es uno de los mayores administradores de inversiones inmobiliarias en América Latina y ha estado invirtiendo en la región desde 2002. Al 30 de septiembre de 2012, PREI Latin America, la unidad latinoamericana de PREI, administraba aproximadamente Dls\$3.6 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$2.4 mil millones netos de deuda). Desde 2003, PREI Latin America ha mantenido un equipo en la ciudad de México con responsabilidades de administración de inversiones inmobiliarias, incluyendo la adquisición, desarrollo y administración a través de Administradores Locales de Propiedades, financiamiento y administración de riesgos en relación con las Propiedades Iniciales, lo que le ha dado un profundo conocimiento del sector de propiedades industriales y a una comprensión sólida de los mercados locales. Los miembros senior del equipo de nuestro Asesor tienen experiencia probada en la adquisición, desarrollo, financiamiento y administración de inmuebles industriales y han supervisado el crecimiento de nuestro portafolio de 1.2 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2003 a 19.8 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2012. Mediante un proceso de administración de activos disciplinado y dinámico, los miembros senior del equipo de nuestro Asesor han logrado aumentar la ocupación de las propiedades del Portafolio Inicial de aproximadamente 84.8% al 31 de diciembre de 2011 a aproximadamente 88.4% al 31 de diciembre de 2012.

Como filial de PREI, nuestro Asesor tendrá acceso permanente a los servicios integrales de auditoría, administración de riesgos, contratación de seguros, contabilidad, políticas de administración de efectivo y políticas y procedimientos legales y de compliance de PREI, así como a un profundo conocimiento de nuestros activos y mercados, y experiencia en arrendamiento, administración de propiedades, comercialización, adquisición, desarrollo y actividades de financiamiento. La participación de PREI a través de nuestro Asesor dará continuidad a nuestras Propiedades Iniciales y nuestras relaciones a largo plazo con arrendatarios. Creemos que, como propietarios de uno de los portafolios industriales más grandes y diversificados en México con la relación que mantendremos con PREI, tenemos una ventaja competitiva para capitalizar las oportunidades que existen en el mercado inmobiliario de México.

Portafolio Diversificado de Propiedades Atractivas y de Escala Significativa. Nuestro Portafolio Inicial, el cual creemos es difícil de replicar debido a su tamaño, diversa composición y ubicación estratégica, es el tercer portafolio de inmuebles industriales más grande en México. Al 31 de diciembre de 2012, nuestro Portafolio Inicial se encontraba conformado por 132 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 14 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable situado a lo largo de nueve mercados geográficos. El tamaño de nuestro Portafolio Inicial nos permite alcanzar ingresos diversificados, ahorros en costos por economías de escala y permite a nuestros arrendatarios expandirse a lo largo de nuestras ubicaciones mientras sus negocios evolucionan. Hemos acumulado una participación importante en mercados atractivos, lo que creemos nos posiciona para beneficiarnos de la continua expansión económica de México.

Propiedades Atractivas: Creemos que nuestro enfoque en propiedades industriales competitivas y con buena ubicación nos ha posicionado para hacer frente al crecimiento de la demanda por instalaciones

industriales y de logística modernas en México. Hemos desarrollado propiedades de alta calidad y flexibles con características modernas como espacio entre columnas, techos altos, espacios de oficinas, Andenes de Carga grandes y profundos y con un buen acceso vehicular. Nuestro Portafolio Inicial es también relativamente joven, con 47 propiedades ó 48.3% del total del ARB, construidas entre 2007 y 2012, y otros 30 inmuebles ó 19.3% del total del ARB Desarrollable, construidas entre 2002 y 2006. Creemos que la calidad de nuestras propiedades, junto con nuestra escala, nos distingue de nuestros competidores en México.

Diversificación: Nuestra base de arrendatarios está bien diversificada en una variedad de industrias, incluyendo la industria automotriz, electrónica, bienes de consumo, bienes industriales y logísticos, y ningún arrendatario tiene más del 7.4% del total del ARB arrendado de nuestro Portafolio Inicial o más del 7.7% de la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2012. Nuestro ARB arrendado al 31 de diciembre de 2012 se dividía entre manufactura y distribución, con un 52.5% del mismo utilizado por arrendatarios dedicados a la manufactura, que por lo general operan bajo contratos de arrendamiento con plazos más largos que los arrendatarios dedicados a la distribución.

Ubicaciones estratégicas: Durante la última década, las Propiedades Iniciales fueron adquiridas o desarrolladas en más de 20 ubicaciones diferentes como parte de un esfuerzo estratégico de PREI Latin America para poseer activos atractivos en mercados con perspectivas de crecimiento a largo plazo, incluyendo tendencias demográficas y económicas favorables, redes de infraestructura y comunicación robustas, mano de obra calificada y ubicaciones competitivas para los procesos de manufactura ligera y de logística, y para los sectores comerciales y de almacenes de distribución. Nuestro Portafolio Inicial tiene una gran presencia en los centros industriales más importantes en México, incluyendo Cuautitlán Izcalli, Querétaro, Ciudad Juárez, y Ramos Arizpe. Creemos que muchas de nuestras propiedades tienen el potencial de alcanzar tasas de ocupación iguales o mayores a aquellas prevalecientes en sus mercados como consecuencia de sus atractivas ubicaciones dentro de sus submercados, así como de nuestro enfoque administrativo práctico. Creemos que la calidad de nuestro portafolio industrial nos brinda una ventaja competitiva para atraer y retener arrendatarios a lo largo de los mercados en los que operamos.

Estructura de Gobierno Corporativo Superior: Creemos que nuestra estructura de administración interna y de asesoría externa refleja un enfoque bien pensado y prudente en materia de gobierno corporativo diseñado para atender los intereses de nuestros tenedores de CBFIs, y además para apalancar las mejores prácticas institucionales de PREI, lo que proporciona una supervisión independiente.

Estructura Corporativa: La facultad de tomar decisiones de nuestro negocio se ha distribuido entre diversos órganos de decisión, cada uno con facultades y responsabilidades diferentes. Nuestros tenedores de CBFIs ejercen facultades de toma de decisiones a través de las Asambleas de Tenedores y son responsables de las decisiones de alto nivel, incluyendo la resolución de cuestiones planteadas por nuestro Comité Técnico y la remoción de nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico supervisa a nuestra Subsidiaria, que a su vez está completamente dedicada y es compensada por nosotros, y designa y supervisa a nuestro Director General y Director de Finanzas. Nuestra Subsidiaria empleará y compensará al Director General y Director de Finanzas de nuestro negocio, quienes son responsables de impulsar nuestro crecimiento, estableciendo los objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con los inversionistas y creando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Asesor se constituyó para presentarnos recomendaciones estratégicas y de inversión que se ajusten a los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico. Nuestro Asesor es responsable de la aplicación del modelo institucional de PREI respecto de la administración de activos y riesgos de administración a través del acceso a sus mejores prácticas mundiales. Nuestra Subsidiaria aplica las recomendaciones de nuestro Asesor, a su discreción, con el apoyo de los recursos del Asesor. Pretendemos que nuestro equipo de administración interno se apoye en las capacidades de PREI relativas a la administración de portafolios y activos, administración de riesgo, mercados de capital, seguros y funciones operativas, incluyendo contabilidad, impuestos y tesorería. Esta estructura pretende brindarnos un equipo de administración

interna que está totalmente dedicado a nosotros y está alineado a los Tenedores de los CBFIs y es responsable ante un comité técnico conformado con una mayoría de miembros independientes, y que al mismo tiempo se beneficia de la plataforma institucional de PREI.

Composición del Comité Técnico y Comités: Al término de la Oferta Global, nuestro comité técnico inicial se compondrá de siete miembros, cinco de los cuales serán Miembros Independientes. En la Asamblea inicial de Tenedores, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de que sean titulares. En consecuencia, el tamaño y la composición de nuestro Comité Técnico podrán cambiar para reflejar la titularidad de CBFI después de la Oferta Global. Además, nuestro Asesor está contractualmente facultado para nombrar directamente a un miembro de nuestro Comité Técnico. Nuestro Director General también será miembro y Presidente del Comité Técnico.

Hay tres comités compuestos por miembros de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité de Auditoría tiene un papel primordial en la revisión y aprobación de nuestras obligaciones de auditoría y de reporte. Se revisarán los dictámenes e informes de los auditores externos, además de realizar la supervisión de nuestros lineamientos y políticas, controles internos y prácticas de auditoría. Nuestro Comité de Prácticas ayudará al Comité Técnico en la toma de ciertas decisiones relativas a gobierno corporativo, especialmente en el caso de un posible conflicto con el Asesor o sus afiliadas. Nuestro Comité de Nominaciones identificará, evaluará y recomendará candidatos para la elección o remoción de miembros del Comité Técnico, y propondrá la compensación que deberá pagarse a los miembros del Comité Técnico.

Equipo Interno de Administración Experimentado y Comprometido: Nuestro equipo de administración interna tiene una gran experiencia en todos los aspectos de la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Nuestro Director General, Alberto Chretin, tiene aproximadamente 15 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial, incluyendo como consultor ejecutivo de PREI en el desarrollo de un plan estratégico de negocios para las Propiedades Iniciales que conforman nuestro Portafolio Inicial. A lo largo de su carrera, el Sr. Chretin ha demostrado su experiencia en la operación de activos inmobiliarios y la capacidad de invertir eficientemente capital en la adquisición y desarrollo de inmuebles. Durante los últimos dos años, el Sr. Chretin se desempeñó como Secretario de Economía del Gobierno del Estado de Chihuahua. En este cargo, el Sr. Chretin fue el responsable de atraer inversión extranjera y mexicana en la región, así como de promover la actividad industrial, el comercio y el turismo. Nuestro Director de Finanzas, Francisco Navarro, tiene aproximadamente 15 años de experiencia en instituciones financieras líderes, incluyendo experiencia en la administración de riesgos, mercados de capital y actividades de financiamiento.

Estructura de Capital Orientada al Crecimiento. Creemos que nuestra estructura de capital nos brinda flexibilidad operativa, así como la capacidad para financiar nuestro crecimiento futuro. Al consumir nuestra Oferta Global, habremos establecido una Línea de Crédito Revolvente garantizada y por Dls\$500 millones que financiará nuestra estrategia de crecimiento. Además, como un fideicomiso listado en bolsa, tendremos mayor acceso a los mercados de capitales. Bajo una base pro forma, al 31 de diciembre de 2012, y conforme a lo establecido en el Apartado “Destino de los Recursos”, hubiéramos tenido Dls\$403.4 millones disponibles bajo nuestros créditos. Al 31 de diciembre de 2012 nuestra deuda pro forma con respecto a la Capitalización de Mercado del Fideicomiso total hubiera sido del 20.4%, con base en nuestro precio de oferta inicial de \$28.00 por CBFI. Bajo una base pro forma, al 31 de diciembre de 2012, el 38.9% de nuestra deuda hubiera vencido dentro de los siguientes 36 meses. Nuestro costo promedio ponderado de deuda pro forma, sin considerar refinanciamientos, hubiera sido del 4.3% al 31 de diciembre de 2012. Contamos con relaciones sólidas con un grupo reconocido de instituciones financieras, incluyendo Citigroup, Goldman Sachs & Co., J.P. Morgan, HSBC, BBVA, Bancomext y Banorte que entienden nuestro modelo de operación y plan de negocios. Además, al 31 de diciembre de 2012, aproximadamente el 91.0% de la Renta Base Anualizada estaba denominada en Dólares, permitiéndonos así obtener financiamientos

denominados en Dólares que resultan en costos atractivos en comparación con nuestros competidores en Latinoamérica.

Estrategias de Negocio y Crecimiento

Oportunidad Macroeconómica: Creemos que el sector inmobiliario mexicano presenta oportunidades de mercado significativas dada la fortaleza de la economía de México y sus fundamentos demográficos, ubicación geográfica y costos de mano de obra relativamente bajos.

México es la segunda economía más grande en América Latina y está experimentando una recuperación en su crecimiento después de la crisis global crediticia, con un crecimiento del PIB del 5.5% en 2010 y 3.9% en 2011 y 2012, por encima del promedio de la tasa histórica anual de 3.2% desde el año de 1995. Políticas fiscales prudentes, que incluyen en los últimos tres años niveles de inflación y tasas de interés por debajo del 5.0%, y una baja razón de deuda a PIB del 27% en 2012, han impactado positivamente la recuperación de México. Además, las tendencias positivas en la demografía mexicana incluyen un mayor ingreso per cápita, acceso al crédito y un consumo doméstico más extendido, junto con una tasa de natalidad sostenida, que se traduce en una sostenida demanda de bienes y servicios para el futuro. De acuerdo con la CONAPO, aproximadamente 48% de la población mexicana está por debajo de los 26 años. En el futuro se espera un crecimiento en el consumo interno conforme este grupo madura y entra en proceso de transición de búsqueda de empleo, compra de casa y obtención de independencia financiera.

La posición geográfica de México lo posiciona como un eje natural tanto con los EE.UU., quien es su principal mercado de exportación representando el 79% de las exportaciones totales de México, como con el mercado de América Latina, en la actualidad uno de los mercados más atractivos dadas sus características demográficas y sus perspectivas de crecimiento. Según el Departamento de Comercio de Estados Unidos, se espera que para 2018 México pueda convertirse en el socio comercial de Estados Unidos más activo con exportaciones mexicanas que representen aproximadamente el 16% del total de las importaciones en los Estados Unidos. Teniendo en cuenta el aumento al precio del combustible y de los fletes, la ubicación de México presenta una opción más rentable en comparación con otros países manufactureros de bajo costo que tienen una mayor exposición al incremento a los costos de transporte. Además, durante la última década, el Gobierno Federal mexicano ha aumentado la inversión en infraestructura, incluyendo carreteras, ferrocarriles y puertos, lo que ha beneficiado a nuestras Propiedades Iniciales.

También creemos que la eficiencia y la calidad de la mano de obra en México, incluyendo su alto nivel de especialización y capacitación, ofrece una ventaja competitiva a las empresas que operan en México. Actualmente México aventaja a Alemania, China y Estados Unidos en egresados de la licenciatura de ingeniería per capita. Asimismo, a diferencia de los salarios en China que han crecido exponencialmente, de conformidad con *The Boston Consulting Group*, los costos de la mano de obra mexicana han crecido a un paso relativamente estable en los últimos tres años. Creemos que nuestras Propiedades Iniciales en el norte, Bajío y centro de México están en condiciones para capitalizar lo que consideramos son los dos motores del crecimiento económico en México: el consumo interno y las exportaciones de productos de manufactura.

Adquisiciones y Crecimiento Orgánico: Creemos que nuestra estructura de operación nos proporciona una flexibilidad única para implementar nuestra estrategia de crecimiento a través de adquisiciones y crecimiento orgánico. Creemos que tanto nuestra estructura de capital y situación financiera, como nuestra capacidad para beneficiarnos de las capacidades de inversión de PREI, nos diferencian de nuestros competidores. PREI Latin America actualmente administra ocho fondos institucionales y tiene una gran experiencia en la adquisición y desarrollo de propiedades en las distintas clases de activos inmobiliarios y mercados geográficos. Ver “Nuestras Relaciones Institucionales”. Aun cuando fuimos formados para aprovechar las oportunidades de crecimiento existentes y futuras en el sector inmobiliario

industrial, tenemos la intención de captar activamente oportunidades en otros tipos de activos y mercados que muestren fundamentos económicos favorables a largo plazo y características de oferta y demanda que pueden añadir un valor sustancial al portafolio. Nuestro Asesor cuenta con una larga trayectoria y experiencia en la adquisición de portafolios y en el desarrollo de propiedades, lo que efectivamente nos posiciona para crecer a través del desarrollo de reservas territoriales y adquisiciones de propiedades en el sector industrial y en otros sectores complementarios.

Adquisiciones: Planeamos utilizar nuestra red de contactos en la industria y nuestro conocimiento de los mercados dentro de México para adquirir propiedades competitivas estabilizadas en mercados importantes. La industria inmobiliaria en México es una industria fragmentada que se compone principalmente de pequeños y medianos participantes con acceso limitado a capital y oportunidades de salida limitadas. Creemos que un robusto flujo de oportunidades de adquisición estarán disponibles para nosotros en la medida en que los propietarios pequeños de bienes inmuebles aprovechen esta oportunidad de liquidez. Creemos que debido a nuestro tamaño, alcance geográfico y mayor acceso a capital como un fideicomiso listado, contaremos con la oportunidad de consolidar propiedades industriales en México. Ver “Políticas Respecto Ciertas Actividades – Políticas de Inversión”. El experimentado equipo de administración de nuestro Asesor está comprometido con nuestro enfoque de mejores prácticas relativas al análisis y evaluación de operaciones que sean consistentes con nuestro criterio de inversión y que generen retornos ajustados a riesgo atractivos. En cada operación, pretendemos continuar utilizando tanto las mejores prácticas, relaciones existentes como la experiencia y recursos de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de adquisición.

Crecimiento Orgánico. Pretendemos maximizar el flujo de efectivo de nuestras Propiedades Iniciales arrendando el espacio vacante existente, incrementando las rentas mediante su incremento contractual, aprovechando oportunidades de expansión y reposicionando nuestras propiedades.

Crecimiento en la ocupación. Al 31 de diciembre de 2012, nuestro Portafolio Inicial se encontraba arrendado en un 88.4%, quedando 2.3 millones de pies cuadrados disponibles para arrendar. Pretendemos incrementar la ocupación de nuestro portafolio mediante el uso estratégico de capital a través de mejoras en favor de los arrendatarios, manteniendo nuestra competitividad en cuanto a instalaciones, calidad de las propiedades y rentas.

Incremento contractual de las rentas: Nuestros contratos de arrendamiento actuales generalmente contienen incrementos contractuales anuales a las rentas relacionados con un índice de inflación, típicamente el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos para aquellos arrendamientos denominados en Dólares y el índice de inflación mexicano para arrendamientos denominados en Pesos.

Oportunidades de expansión impulsadas por nuestras relaciones con arrendatarios existentes: Hemos ampliado nuestras naves en terrenos contiguos a las mismas para satisfacer los requerimientos de expansión de nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2012, nuestro Portafolio Inicial contaba con terrenos suficientes para realizar 12 ampliaciones de naves que en su conjunto representan 1.9 millones de pies cuadrados de Expansión Potencial de Tierra para desarrollo, y 1.0 millón de pies cuadrados de ARB Desarrollable. Durante el 2012, desarrollamos expansiones para cuatro arrendatarios por un total de aproximadamente 329,000 pies cuadrados de ARB en Expansión Potencial de Tierra. Creemos que la sólida relación que tenemos con nuestros arrendatarios así como las características de los mismos nos proporcionan oportunidades futuras de crecimiento a través de expansiones.

Reposicionamiento de activos y reutilización de capital: Creemos poder incrementar los retornos enfocándonos en el reposicionamiento estratégico de activos en mercados donde las demandas y necesidades de los arrendatarios han cambiado. Al 31 de diciembre de 2012, nuestro Portafolio Inicial incluía 18 propiedades con 2.5 millones de pies cuadrados de ARB clasificadas como Propiedades de Reposicionamiento, que representaban el 12.4% de nuestra ARB total.

Reserva Territorial Estratégica para Garantizar el Crecimiento Futuro: Dentro de nuestro Portafolio Inicial, tenemos 14 propiedades de reserva territorial estratégicamente ubicadas en nueve mercados geográficos que nos proporcionan un flujo de posible desarrollo de edificios a la medida (*build to suit*) o especulativos que apoyen nuestra estrategia de crecimiento. Creemos que la diversificación, la infraestructura existente y la ubicación de nuestras reservas territoriales nos proporcionarán atractivas rentabilidades ajustadas a riesgo. Creemos que nuestras reservas territoriales pueden proporcionarnos, en conjunto, aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable. Teniendo en cuenta la relación existente con Administradores Locales de Propiedades y el tamaño y la diversificación geográfica de nuestro Portafolio Inicial, tenemos la capacidad de usar varios desarrolladores locales simultáneamente en diferentes mercados, lo que nos proporciona la oportunidad de aumentar la escala manteniendo al mismo tiempo el control y la supervisión de cada inversión. Comparado con otros segmentos de bienes inmuebles, las características inherentes de los desarrollos industriales, junto con nuestras prácticas eficientes de desarrollo, implican menores gastos de capital y ciclos de gestación más cortos. En nuestra experiencia, el tiempo necesario para desarrollar una propiedad industrial es considerablemente menor al tiempo que se requiere para el desarrollo de propiedades comerciales o de oficinas. Una vez desarrollados y estabilizados, estos activos pueden funcionar como una fuente recurrente de ingresos de efectivo estable y de largo plazo. Para obtener más información acerca de nuestras parcelas de reservas de tierra, véase “Negocios y Propiedades-Propiedades Iniciales-Terrenos Mantenidos para el Desarrollo Futuro”.

Nuestro Portafolio Inicial

Una vez concluidas las Operaciones de Formación después de la Oferta Global, nuestro Portafolio Inicial estará conformado por 132 propiedades industriales desarrolladas y 14 propiedades de reserva territorial. La siguiente tabla muestra la información relevante en relación con las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial al 31 de diciembre de 2012.

Estado	Número de Propiedades	ARB Total (pies cuadrados)	Porcentaje de ARB del Portafolio	Porcentaje de Ocupación ⁽¹⁾	Renta Base Anualizada (miles de Dólares)	Porcentaje de Renta Base Anualizada
Cuautitlán Izcalli	13	3,819,991	19.3%	99.1%	\$20,091	24.6%
Ramos Arizpe / Saltillo	13	2,263,969	11.4%	100.0%	\$9,501	11.6%
Otros Mercados del Bajío ⁽²⁾	15	1,963,062	9.9%	98.4%	\$8,442	10.3%
Ciudad Juárez	18	2,110,619	10.6%	85.6%	\$6,966	8.5%
Otros Mercados ⁽⁴⁾	11	2,042,450	10.3%	89.0%	\$8,087	9.9%
Querétaro	12	1,994,714	10.1%	90.2%	\$8,703	10.6%
Guadalajara	5	1,293,230	6.5%	80.1%	\$5,599	6.8%
Otras Ciudades Fronterizas ⁽³⁾	13	1,571,234	7.9%	64.1%	\$4,510	5.5%
Tijuana	12	975,684	4.9%	71.7%	\$3,431	4.2%
Monterrey	10	896,273	4.5%	64.2%	\$2,696	3.3%
Toluca	10	905,811	4.6%	86.1%	\$3,633	4.4%

Subtotal	132	19,837,037	100.0%	88.2%	\$81,659	99.8%
Reservas territoriales	14	-	-%	-%	\$144	0.2%
Total	146	19,837,037	100.0%	88.2%	\$81,803	100.0%

- (1) Porcentaje de ocupación por los arrendatarios del ARB Total al 31 de diciembre de 2012.
(2) Otros Mercados del Bajío incluyendo Aguascalientes, Celaya, San Luis Potosí y Silao. No incluye Querétaro ni Guadalajara.
(3) Otras Ciudades Fronterizas incluyendo Ciudad Acuña, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa.
(4) Otros Mercados incluyendo Casas Grandes, Chihuahua, Durango, Hermosillo, Huehuetoca, Puebla y Villahermosa.

Para una lista completa de las Propiedades Iniciales, favor de referirse al Apéndice A.

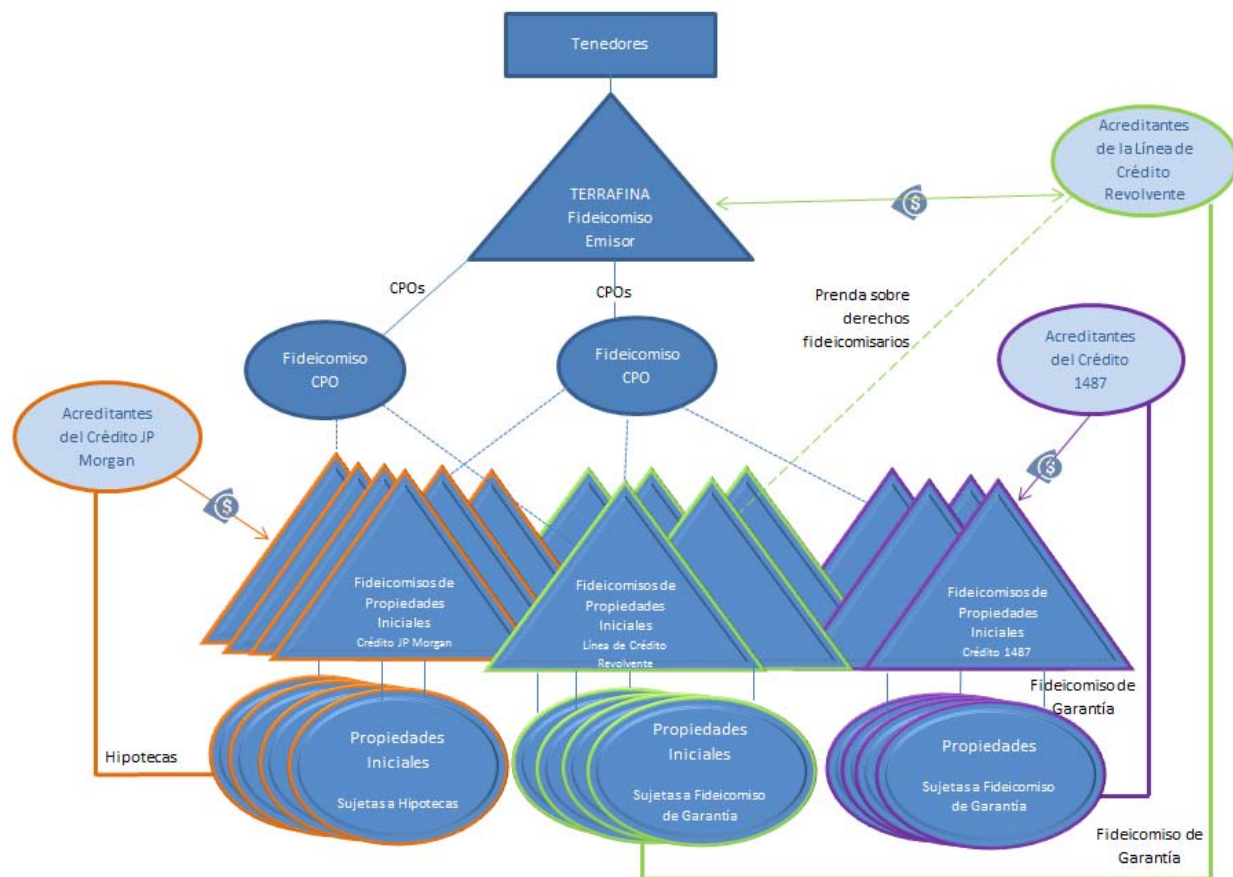
Operaciones de Formación

Al consumarse la Oferta Global, habremos realizado una serie de operaciones, a las cuales nos referiremos como nuestras Operaciones de Formación, en virtud de las cuales formaremos nuestro Portafolio Inicial. De conformidad con las Operaciones de Formación y sujeto a la condición de que la Oferta Global se lleve a cabo, (i) los Fideicomisos Aportantes transmitirán sus derechos sobre el Portafolio Inicial a los Fideicomisos CPO a cambio de los CPOs representativos de dichos derechos sobre el Portafolio Inicial; (ii) los Fideicomisos Aportantes nos transmitirán el Portafolio Inicial a través de la transmisión de dichos CPOs, en contraprestación a la entrega de un total de 85,314,635 CBFIs y un pago en efectivo de \$3,641,864,829 (Dls\$292.4 millones de Dólares), excepto que en caso de que se ejerzan las Opciones de Sobreasignación, el producto de la liquidación de los CBFIs objeto de dichas Opciones de Sobreasignación, en su caso, se entregará en efectivo a los Fideicomisos Aportantes en lugar de los CBFIs respectivos (según se describe en el Apartado “Capitalización” de este Prospecto); (iii) los Fideicomisos Aportantes, a su vez, distribuirán los recursos en efectivo, y concluido el “periodo de restricción de venta” de 180 días, los CBFIs a los inversionistas originales de nuestros beneficiarios anteriores; (iv) usaremos una parte de los recursos netos de la Oferta Global para repagar parte del Crédito JP Morgan y la totalidad del Crédito Citibank y del Crédito Cuautitlán, y (v) surtirá efectos y hemos hecho uso de una porción de la Línea de Crédito Revolvente.

Como tenedor de los CPOs, seremos propietarios beneficiarios de las Propiedades Iniciales y responsables de su desarrollo y administración. Para mayor información favor de referirse a la Sección “Estructura y Formación” del presente Prospecto.

Estructura al Consumarse la Oferta Global y nuestras Operaciones de Formación

A continuación se presenta un diagrama que muestra nuestra estructura una vez consumada la Oferta Global y nuestras Operaciones de Formación:



Una vez llevada a cabo la Oferta Global, los Fideicomisos CPO serán propietarios de los 19 Fideicomisos de Propiedades Iniciales, quienes a su vez serán dueños de las 146 Propiedades Iniciales.

Los elementos relevantes de nuestras Operaciones de Formación emprendidas en relación con la Oferta Global incluyen:

- nuestra constitución;
- la aportación de nuestro Portafolio Inicial a través de nuestra adquisición de los CPOs;
- la celebración del Contrato de Administración con nuestra Subsidiaria; y
- la celebración del Contrato de Asesoría con nuestro Asesor.

Resumen Ejecutivo de los Bienes, Derechos o Valores que integrarán el Activo Neto del Fideicomiso Emisor

Según se describe en “Operaciones de Formación”, usaremos una parte de los Recursos de la Emisión para adquirir CPOs representativos de los derechos fideicomisarios sobre el Portafolio Inicial. En virtud de que nosotros seremos titulares de la totalidad de los CPOs emitidos por los Fideicomisos CPO, dichos CPOs nos otorgarán el control respecto de los Fideicomisos CPOs, los cuales son los titulares de los derechos sobre el Portafolio Inicial. En virtud de que los CPOs son de reciente emisión, no existe información histórica respecto de los mismos. Sin embargo, un Resumen de la información financiera

histórica del Portafolio Inicial por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, se encuentra en la Sección “Resumen de la Información Financiera” del presente Prospecto”.

Nuestras Relaciones Institucionales

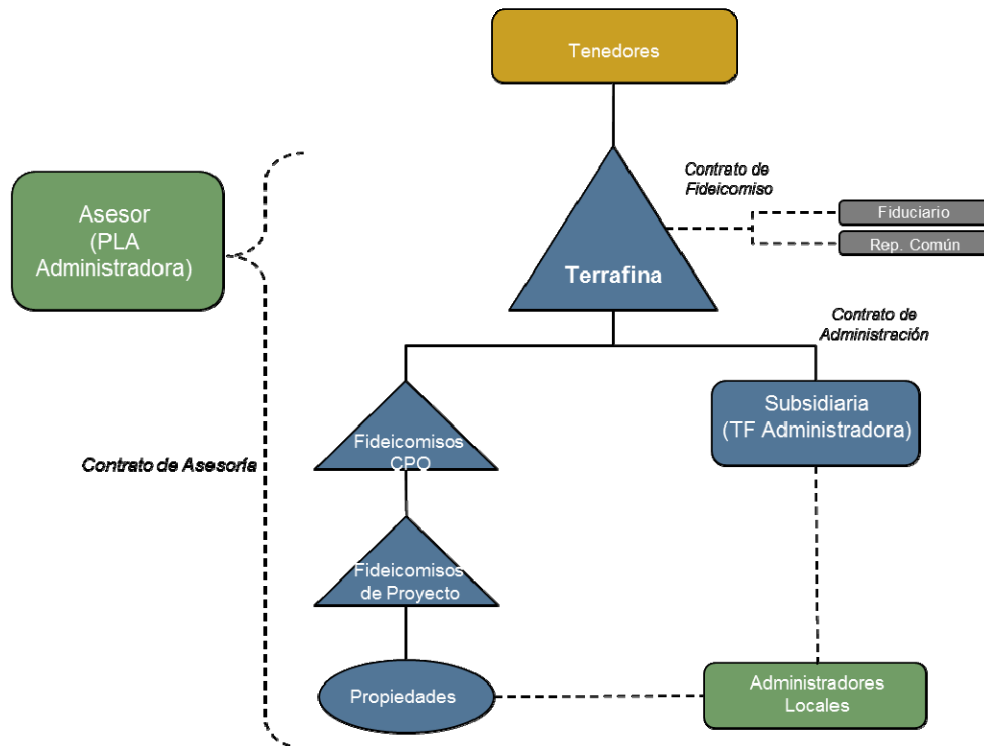
Fundada en 1875, Prudential se ha dedicado a la administración de activos por más de 135 años y se encuentra dentro de las instituciones de servicios financieros más grandes del mundo. Al 31 de diciembre de 2012, los activos administrados por Prudential alcanzaban un total de Dls\$1.06 billones. A través de PREI, Prudential cuenta con una historia establecida en el negocio de inversiones en bienes inmuebles que exige el mercado de Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y Latinoamérica. Con una presencia global sólida y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 30 de septiembre de 2012, PREI administró aproximadamente Dls\$51.2 mil millones brutos en activos (Dls\$34.6 mil millones netos de deuda) y prestó servicios a aproximadamente 490 clientes. PREI complementa esta capacidad global mediante sociedades con los principales desarrolladores industriales, administradores y corredores en las regiones en las cuales participa, tanto para beneficiarse de su experiencia local como para identificar posibles inversiones. En el 2003, PREI a través de su subsidiaria PREI Latin America lanzó su primer fondo industrial y residencial en México. Para el 2010, con el lanzamiento de Prumex Industrial, el primer fondo público y tercer fondo industrial de PREI Latin America, ésta contaba con ocho fondos de bienes inmuebles en México, tres de los cuales se dedicaban exclusivamente a bienes inmuebles industriales y dos de los cuales son nuestras entidades predecesoras. En el pasado, PREI Latin America acordó cumplir ciertos compromisos de exclusividad de carácter temporal en materia de adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios industriales. Ver “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas—Prumex Industrial”.

El equipo de especialistas de PREI Latin America cuenta con amplia experiencia en la administración institucional de inversiones, banca de inversión internacional y mexicana con un enfoque en el sector de bienes inmuebles, consultoría en bienes inmuebles, ejecución de adquisiciones y operaciones, y el desarrollo y administración de bienes inmuebles. Al 30 de septiembre de 2012, PREI Latin America cuenta con centros de administración en la Ciudad de México y Sao Paulo administrando aproximadamente Dls\$3.6 mil millones de activos brutos bajo administración (aproximadamente Dls\$2.4 mil millones netos de deuda), y representa el tercer portafolio de inmuebles industriales más grande de México y contribuye a que sea el décimo quinto administrador de inversiones más grande del mundo.

Como afiliada de PREI, nuestro Asesor cuenta con acceso a la plataforma verticalmente integrada de bienes inmuebles, a relaciones sólidas en el ámbito industrial, al entendimiento de mercado y a las habilidades de ejecución de PREI Latin America, y participará en nuestra administración y operaciones. Creemos que nuestra relación con PREI nos genera ventajas significativas en el abastecimiento, evaluación, colocación, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades.

Nuestra Estructura Organizacional

El siguiente esquema muestra nuestra estructura anticipada de gobierno después de dar efecto a nuestras Operaciones de Formación:



Riesgos Relacionados a Nuestro Negocio

Para una discusión de algunas consideraciones que deben tenerse en cuenta para decidir si invertir en los CBFIs, consulte la sección “Factores de Riesgo”.

“Descripción General” del Prospecto.

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre las siguientes cuentas bancarias:

(a) Cuenta de Emisión. La Cuenta de Emisión tiene la función de recibir en ella los Recursos de la Emisión de la Emisión Inicial, y a través de ella, el Fiduciario, conforme a las instrucciones previas del Asesor, aplicará dichos Recursos de la Emisión a pagar (i) los Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial de CBFIs, (ii) los Gastos de Constitución del Fideicomiso, (iii) el Precio de Compra de los CPOs pagadero en efectivo, y (iv) los Gastos del Fideicomiso pagaderos a dicha fecha. Una vez realizados dichos pagos en su integridad, el Fiduciario contará con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles para (i) transferir los montos depositados en la Cuenta de Emisión a las demás Cuentas del Fideicomiso, conforme a las instrucciones del Asesor, y (ii) realizar la cancelación de la misma. En caso de que, con posterioridad, el Fiduciario realice una Emisión Adicional de CBFIs al amparo del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá de proceder a la apertura de una nueva

Cuenta de Emisión conforme a las instrucciones del Asesor, y tendrá el mismo funcionamiento descrito anteriormente, respecto de dicha Emisión Adicional.

(b) Cuenta de Distribuciones. De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario abrirá la Cuenta de Distribuciones, cuya función es que se lleven a cabo Distribuciones con los fondos depositados en las mismas.

(c) Otras Cuentas. El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre, las demás cuentas de cheques y/o de inversión que resulten necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, mismas que podrán estar denominadas en Pesos, Dólares o en cualquier otra moneda que determine el Asesor a su entera discreción y que así sea instruido al Fiduciario mediante carta de instrucción. Las Cuentas del Fideicomiso (salvo por la Cuenta de Emisión y la Cuenta de Distribuciones) serán operadas y administradas por el Asesor, en nombre y representación del Fiduciario.

Aplicación de los Fondos. El Fideicomiso aplicará los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso para: (a) llevar a cabo todas las adquisiciones o inversiones en Activos Inmobiliarios de conformidad con lo establecido en la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; (b) pagar todas las contribuciones, impuestos y/o derechos generados como consecuencia de la adquisición o venta de cualquier Activo Inmobiliario de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (c) pagar, de manera directa o indirecta, cualesquier Gastos de Emisión, Gastos Operativos, Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, Gastos de Constitución del Fideicomiso, Comisiones de la Subsidiaria y Comisiones de Asesoría; (d) pagar cualquier indemnización de conformidad con la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso; (e) hacer Distribuciones a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 13.1 del Contrato de Fideicomiso, previas instrucciones por escrito del Asesor; y (f) en general, realizar todos los pagos, transferencias o distribuciones, que sean necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso.

Acontecimientos Recientes

Entre el 1° de enero y el 15 de marzo de 2013, celebramos tres nuevos contratos de arrendamiento, lo que representa un total de aproximadamente 192,000 pies cuadrados. Además, renovamos cinco contratos de arrendamiento por un total de aproximadamente 410,000 pies cuadrados.

También firmamos una expansión a un arrendamiento con un arrendatario actual, con vencimiento en mayo de 2020, que requiere el desarrollo de 32.852 pies cuadrados de ARB adicionales en nuestro submercado de San Luis Potosí. Vendimos dos lotes en el submercado de Monterrey que representan un total de 245,000 pies cuadrados de terreno.

Asimismo, vendimos dos lotes en el submercado de San Luis Potosí que representan un total de 176,000 pies cuadrados de terreno.

Recientemente una afiliada de nuestro Asesor está considerando presentarnos una oportunidad para adquirir un portafolio inmobiliario, respecto del cual pretende firmar una carta de intención preliminar y no obligatoria en relación con dicha oportunidad, la cual se encuentra sujeta a confidencialidad en términos usuales para este tipo de acuerdos preliminares. Es incierto si dicha oportunidad pueda llegar a materializarse, y en cualquier caso estaría sujeta a múltiples condiciones, incluyendo un acuerdo de los términos y condiciones de la operación propuesta y a todas aquellas aprobaciones corporativas necesarias, incluyendo la previa aprobación de nuestra Asamblea de Tenedores.

LA OFERTA GLOBAL

La siguiente sección es un breve resumen de ciertos términos de la Oferta Global. Para una descripción más completa de los CBFIs, consultar “Descripción de nuestros CBFIs y Ciertas Disposiciones del Contrato de Fideicomiso.”

Fiduciario Emisor	The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso.
Fideicomitente	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Los Tenedores de los CBFIs.
Administrador	TF Administradora, S. de R.L. de C.V.
Asesor	PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.
Clave de Pizarra	“TERRA 13”.
Tipo de Valor	CBFIs no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Tipo de Oferta	Oferta primaria global y simultánea en México, en los Estados Unidos y en otros mercados.
La Oferta Global	295,700,000 CBFIs
La Oferta Internacional	Estamos ofreciendo 180,055,000 CBFIs (incluyendo la Opción de Sobreasignación Internacional), y 156,569,565 CBFIs (sin incluir la Opción de Sobreasignación Internacional) en los Estados Unidos a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos y en otros países fuera de México y de Estados Unidos, para ciertas personas no residentes en Estados Unidos según la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos.
La Oferta en México	Simultáneamente a la Oferta Internacional, estamos ofreciendo 160,000,000 CBFIs (incluyendo la Opción de Sobreasignación en México), y 139,130,435 CBFIs (sin incluir la Opción de Sobreasignación en México), en una oferta pública de colocación primaria en México. Consulte la sección “Plan de Distribución”.
Monto Total de la Oferta Global	\$9,521,540,000.00 (nueve mil millones quinientos veintidós millones quinientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.), considerando las Opciones de Sobreasignación, y \$8,279,600,000.00 (ocho mil millones doscientos setenta y nueve millones seiscientos mil Pesos 00/100 M.N.), sin considerar las Opciones de Sobreasignación.

Monto Total de la Oferta en México	\$4,480,000,000.00 (cuatro mil millones cuatrocientos ochenta millones de Pesos 00/100 M.N.), considerando la Opción de Sobreasignación en México, y \$3,895,652,180.00 (tres mil millones ochocientos noventa y cinco millones seiscientos cincuenta y dos mil ciento ochenta Pesos 00/100 M.N.), sin considerar la Opción de Sobreasignación en México.
Monto Total de la Oferta Internacional	\$5,041,540,000.00 (cinco mil millones cuarenta y un millones quinientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.), considerando la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$4,383,947,820.00 (cuatro mil millones trescientos ochenta y tres millones novecientos cuarenta y siete mil ochocientos veinte Pesos 00/100 M.N.), sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional.
Número de CBFIs materia de la Oferta Global	Hasta 340,055,000 CBFIs, incluyendo las Opciones de Sobreasignación, y hasta 295,700,000 CBFIs, sin considerar las Opciones de Sobreasignación.
Número de CBFIs materia de la Oferta en México	Hasta 160,000,000 CBFIs, incluyendo la Opción de Sobreasignación en México, y hasta 139,130,435 CBFIs, sin considerar la Opción de Sobreasignación en México.
Número de CBFIs materia de la Oferta Internacional	Hasta 180,055,000 CBFIs, incluyendo la Opción de Sobreasignación Internacional, y hasta 156,569,565 CBFIs, sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional.
Precio de Colocación por CBFI Garantía	\$28.00 Pesos 00/100 M.N. por CBFI Los CBFIs son quirografarios por lo que no contarán con garantía real o personal alguna.
Mecanismo de la Oferta	La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
Bases para Determinar el Precio de Colocación	Las bases para la determinación del Precio de Colocación incluyen entre otras cosas (i) el desempeño histórico del Portafolio Inicial, (ii) el potencial de generación de utilidades y flujo del Portafolio Inicial y de propiedades inmobiliarias que puedan ser adquiridas y desarrolladas en el futuro, (iii) los múltiplos de empresas y Fibras u otros vehículos comparables y que cotizan en la BMV y en otros mercados del extranjero y (iv) las condiciones generales de mercado al momento de la Oferta Global.
Denominación	Los CBFIs estarán denominados en Pesos.
Recursos Netos de la Oferta Global	\$8,794,061,912.00 (ocho mil setecientos noventa y cuatro millones sesenta y un mil novecientos doce Pesos 00/100 M.N.),

	incluyendo las Opciones de Sobreasignación, y \$7,589,380,112.00 (siete mil quinientos ochenta y nueve millones trescientos ochenta mil ciento doce Pesos 00/100 M.N.), sin considerar las Opciones de Sobreasignación. Para más información ver el apartado “Gastos Relacionados con la Oferta”.
Recursos Netos de la Oferta Internacional	\$4,656,349,171.97 (cuatro mil seiscientos cincuenta y seis millones trescientos cuarenta y nueve mil ciento setenta y un Pesos 97/100 M.N.), incluyendo la Opción de Sobreasignación Internacional, y \$4,018,484,757.3 (cuatro mil dieciocho millones cuatrocientos ochenta y cuatro mil setecientos cincuenta y siete Pesos 37/100 M.N.), sin considerar la Opción de Sobreasignación Internacional. Para más información ver el apartado “Gastos Relacionados con la Oferta”.
Recursos Netos de la Oferta en México	\$4,137,712,740.03 (cuatro mil ciento treinta y siete millones setecientos doce mil setecientos cuarenta Pesos 03/100 M.N.), incluyendo la Opción de Sobreasignación en México, y \$3,570,895,354.63 (tres mil quinientos setenta millones ochocientos noventa y cinco mil trescientos cincuenta y cuatro Pesos 63/100 M.N.), sin considerar la Opción de Sobreasignación en México. Para más información ver el apartado “Gastos Relacionados con la Oferta”.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	15 de marzo de 2013.
Fecha de la Oferta (Determinación del Precio de la Oferta)	19 de marzo de 2013.
Fecha de Cierre de Libro	19 de marzo de 2013.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos	19 de marzo de 2013.
Fecha de Registro en la BMV	20 de marzo de 2013.
Fecha de Cruce en la BMV	25 de marzo de 2013.
Fecha de Liquidación	25 de marzo de 2013.
Plazo de la vigencia de la Emisión	Indefinido; en el entendido, que no podrá exceder del plazo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
Valor Nominal	Sin expresión de valor nominal.
Amortización	Los CBFIs no son amortizables.

Opciones de Sobreasignación	Para cubrir asignaciones en exceso, hemos concedido a los intermediarios internacionales y a los Intermediarios Colocadores las Opciones de Sobreasignación, consistentes en la opción a los Intermediarios Colocadores de adquirir hasta 20,869,565 CBFIs adicionales (la “Opción de Sobreasignación en México”) y la opción a los intermediarios internacionales de adquirir hasta 23,485,435 CBFIS adicionales (la “Opción de Sobreasignación Internacional” y conjuntamente con la Opción de Sobreasignación en México, las “Opciones de Sobreasignación”). Las Opciones de Sobreasignación podrán ser ejercidas en un plazo de hasta 30 días de manera independiente de forma coordinada a un precio igual al Precio de Colocación y en una sola ocasión.
CBFIs en circulación a la terminación de la Oferta Global y de nuestras Operaciones de Formación	340,055,000 CBFIs, considerando el ejercicio de las Opciones de Sobreasignación y 295,700,000 CBFIs suponiendo que no se ejerzan las Opciones de Sobreasignación.
Destino de los Recursos	Los recursos netos de la venta de 340,055,000 CBFIs, en la Oferta Global son de 8,794,061,912.00 (ocho mil ochocientos setenta y un millones, doscientos treinta y ocho mil setecientos noventa y cuatro millones sesenta y un mil novecientos doce Pesos 00/100 M.N.), incluyendo las Opciones de Sobreasignación, y \$7,589,380,112.00 (siete mil quinientos ochenta y nueve millones trescientos ochenta mil ciento doce Pesos 00/100 M.N.), sin considerar las Opciones de Sobreasignación, considerando un precio de oferta de \$28.00 Pesos por CBFI.
Procedimientos de Pago	Cualquier pago que deba ser realizado bajo los CBFIs se hará a través del sistema de Indeval.
Posibles Adquirentes	Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto, y en especial, la incluida bajo “Factores de Riesgo”.
Aprobación de la Oferta Global	Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta Global, incluyendo, sin limitación la inscripción de los CBFIs en el RNV y en el listado de valores de la BMV fueron aprobados mediante acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso de fecha 15 de marzo de 2013.

Inscripción y Listado

Se ha presentado la solicitud para inscribir los CBFIs en el RNV mantenido por la CNBV y para listar los CBFIs en la BMV. A la terminación de la Oferta Global, la inscripción y el listado se habrán efectuado. Previo a la Oferta Global, no ha habido un mercado de nuestros CBFIs en México, Estados Unidos o en cualquier otro país. No podemos garantizar que un mercado para nuestros CBFIs se desarrolle o continúe si ya se ha desarrollado.

Procedimientos de Liquidación

La liquidación de los CBFIs se hará a más tardar el 25 de marzo de 2013, a través del sistema de anotaciones de Indeval, los Inversionistas podrán elegir entre comprar CBFIs en Dólares o Pesos.

Derechos de Voto

Todos los tenedores de nuestros CBFIs tendrán los mismos derechos de voto. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, sin embargo, cada Tenedor o grupo de Tenedores, que tenga el 10% de los CBFIs en circulación tendrá el derecho de designar a un miembro de nuestro Comité Técnico. Ver “Administración-Nuestro Comité Técnico”.

Restricciones a la Transmisión

No hemos inscrito, ni esperamos realizar la inscripción de los CBFIs bajo la Ley de Valores de Estados Unidos y, de ser inscritos, los CBFIs no podrán ser ofrecidos ni vendidos excepto en términos de una exención de, o en una operación no sujeta a, los requisitos de inscripción de la Ley de Valores y las leyes de valores estatales aplicables de Estados Unidos y las leyes de valores aplicables en otras jurisdicciones. Consulte la sección “Restricciones de la Transmisión”.

Periodo de Restricción de Venta

Conforme al Convenio de Aportación, sujeto a ciertas excepciones, los Fideicomisos Aportantes no podrán, sin el consentimiento de Citigroup Global Markets Inc., Goldman, Sachs & Co. y los Intermediarios Colocadores, por un período de 180 días a partir de la fecha de este Prospecto, emitir, vender o transferir cualquiera de los CBFIs que adquieran como parte de la contraprestación que reciban por la transmisión de sus derechos sobre el Portafolio Inicial a los Fideicomisos CPO.

Distribuciones	Para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 223 y 224 de la LISR, nos veremos obligados a distribuir a los Tenedores de nuestros CBFIs al menos el 95% de nuestro resultado fiscal (como se define en la legislación mexicana) anualmente. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Consideraciones Fiscales”. No obstante lo anterior, nuestro resultado fiscal, puede ser diferente de nuestro efectivo disponible para la distribución y no garantiza ningún pago de distribuciones en efectivo. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Política de Distribución”. Cualquier pago de distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución aprobadas por nuestro Comité Técnico y dependerá de los resultados de nuestras operaciones, situación económica y otros factores relevantes.
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 dichos numerales.
Factores de Riesgo	Consulte “Factores de Riesgo” y la demás información contenida en este prospecto para una discusión de factores que usted debe considerar cuidadosamente antes de decidir invertir en los CBFIs.
Representante Común Intermediarios Colocadores en México	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero. Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex y HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC.
Legislación Ausencia de dictamen sobre calidad crediticia	Los CBFIs se regirán por la legislación aplicable de México. Los CBFIs no contarán con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión, expedido por una institución calificadora de valores autorizada conforme a las disposiciones aplicables.

RESUMEN DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada con respecto a los Fideicomisos Aportantes y otra información por los periodos indicados. Estas tablas deberán leerse junto con los Estados Financieros Combinados incluidos en el presente Prospecto y estarán limitadas en su totalidad por la información contenida en los mismos. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Presentación de Información Financiera y Otra Información.” Nuestros Estados Financieros Combinados y la demás información incluida en el presente Prospecto, salvo que se especifique lo contrario, se expresan en Pesos.

Las cantidades en Dólares que se presentan a continuación, son conversiones de las cantidades en Pesos, únicamente para la conveniencia del lector. Salvo que se indique lo contrario, hemos convertido las cantidades en Dólares en el presente Prospecto a Pesos al tipo de cambio de \$13.01 Pesos por Dls\$1.00, el tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 2012. Para mayor información acerca de los tipos de cambio entre el Peso y el Dólar para periodos específicos, favor de referirse a la Sección “Tipos de Cambio” del presente Prospecto. Dichas conversiones no deberán interpretarse como una representación de que las cifras en Pesos efectivamente representan dichas cifras en Dólares o que pueden convertirse a Dólares al tipo de cambio mencionado o cualquier otro tipo de cambio. Para mayor información acerca de la información financiera presentada en el presente Prospecto, favor de referirse a la Sección “Presentación de Información Financiera y Otra Información.”

Por el año terminado el 31 de diciembre de				
	2012	2012	2011	2010
	(millones de Dólares (sin auditar))	(millones de Pesos)		
Estado de Resultados Integrales:				
Ingresos por renta.....	79.1	1,029.0	903.8	882.5
Otros ingresos operativos.....	6.4	83.7	89.9	67.9
Utilidad (pérdida) neta sin realizar por ajuste a valor razonable de las inversiones inmobiliarias.....	23.2	301.3	483.4	(177.7)
Gastos de bienes inmuebles e impuestos.....	(19.6)	(254.7)	(233.9)	(167.7)
Honorarios y Gastos Diversos.....	(3.8)	(49.8)	(45.9)	(28.7)
Utilidad (pérdida) neta sin realizar por el valor razonable de préstamos e instrumentos financieros.....	0.8	10.1	(35.6)	6.3
Utilidad de operación.....	86.1	1,119.6	1,161.7	582.6
Costo financiero—neto	(20.2)	(262.5)	(304.9)	(333.9)
Utilidad Integral del año.....	65.9	856.9	856.7	248.9
Diferencias de conversión de moneda.....	(25.5)	(331.7)	555.0	(174.0)
Aumento en los activos netos atribuible a los inversionistas	40.4	525.2	1,411.8	74.8

Por el año terminado el 31 de diciembre de				
	2012	2012	2011	2010
	(millones de Dólares (sin auditar))	(millones de Pesos)		
Información de Balance:				
<i>Activos no vigentes</i>				
Propiedades de Inversión.....	918.1	11,944.1	12,231.8	10,169.9
Instrumentos financieros derivados	0.1	1.6	14.2	37.4
<i>Activos vigentes</i>				
Otros activos.....	-	-	0.5	21.9

Gastos prepagados	2.5	33.0	-	-
Ingresos acumulados.....	0.3	4.1	10.6	8.2
Cuentas por cobrar.....	5.2	67.8	47.1	36.8
Efectivo restringido	9.3	120.5	85.4	3.8
Efectivo y equivalentes a efectivo	12.8	166.8	192.5	295.8
Total de activos	948.3	12,337.9	12,582.1	10,573.8
<i>Pasivos no vigentes</i>				
Créditos no corrientes.....	148.0	1,924.9	7,628.5	6,273.1
Depósitos de arrendatarios.....	6.7	86.8	86.7	63.9
<i>Pasivos no vigentes</i>				
Cuentas por Pagar.....	2.3	31.3	18.6	20.1
Créditos corrientes.....	387.3	5,038.7	109.8	735.4
Instrumentos financieros derivados	-	-	5.1	2.8
Pasivos totales (excluyendo activos netos atribuibles a inversionistas)	544.3	7,081.7	7,848.7	7,095.4
Total de activos y pasivos netos	948.3	12,337.9	12,582.1	10,573.8

	Por el año terminado el 31 de diciembre de,		
	2012	2011	2010
Información Operativa			
Número de propiedades	146	146	146
ABR total al final del año (en millones de pies cuadrados)	19.8	19.5	19.2
Tasa de ocupación total.....	88.2%	84.8%	81.5%
Renta Base del periodo Analizada por pie cuadrado arrendado (en EU\$)	4.67	4.71	4.82
Margen NOI.....	83%	84%	89%

FACTORES DE RIESGO

Una inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Antes de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs, los Tenedores deberán considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación así como la demás información contenida en el presente Prospecto. Cualquiera de los siguientes riesgos podría afectar significativamente nuestro negocio, nuestros prospectos, nuestra situación financiera y/o nuestros resultados de operación. En tal caso, el precio de nuestros CBFIs o la liquidez de nuestros CBFIs podrían disminuir y los Tenedores podrían perder la totalidad o parte de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que actualmente creemos que podrían afectarnos adversamente. Podrían existir riesgos adicionales que no se describen en esta sección o que actualmente desconocemos o que en este momento no consideramos relevantes que pudieran resultar relevantes y afectar nuestro negocio. Algunas declaraciones en este Prospecto, incluyendo las declaraciones en los factores de riesgo que se describen a continuación, son estimaciones futuras. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Estimaciones Futuras” del presente Prospecto.

Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones

Las Propiedades Iniciales se encuentran concentradas en el sector inmobiliario industrial, y nuestro negocio podría verse afectado adversamente a causa de una desaceleración económica en dicho sector.

Las Propiedades Iniciales que integran nuestro Portafolio Inicial se concentran principalmente en el sector inmobiliario industrial. Al término de nuestras Operaciones de Formación, nuestro Portafolio Inicial estará integrado por 146 Propiedades Iniciales, que incluyen 114 Propiedades Estabilizadas y 18 Propiedades de Reposicionamiento con un ARB total de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados, y 14 propiedades de reserva territorial por 7.5 millones de pies cuadrados en ARB Desarrollable. Cualquier reducción regional en el nivel de demanda de espacio industrial, reducción en las exportaciones de manufacturas, disminución del consumo interno, cambio de las tendencias demográficas o poblacionales, disminución de la popularidad de las propiedades o incremento en la oferta de espacio industrial, podrían afectar adversamente nuestras inversiones inmobiliarias en dicho sector. Esta concentración podría exponernos al riesgo de una desaceleración económica en el sector inmobiliario industrial en mayor medida que si nuestro Portafolio Inicial estuviera más diversificado en otros sectores de la industria inmobiliaria.

Condiciones económicas generales y otros eventos y acontecimientos que afectan áreas en las que se concentran geográficamente las Propiedades Iniciales podrían tener un impacto en los resultados financieros.

Estamos expuestos a condiciones económicas generales a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros eventos y acontecimientos que afectan los mercados en los que las Propiedades Iniciales se encuentran ubicadas. Nuestro desempeño operativo está vinculado a los cambios en los sectores de exportación manufacturera y de consumo interno y adicionalmente se ve impactado por las condiciones económicas de los mercados específicos en los que se concentran las Propiedades Iniciales. Nuestras propiedades se concentran principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Al 31 de diciembre de 2012, nuestras propiedades ubicadas en Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez y Querétaro representaron el 19.3%, 10.6% y 10.1%, respectivamente, de nuestra ARB total. Como resultado de la concentración geográfica de las Propiedades Iniciales en esos estados, estamos particularmente expuestos a posibles desaceleraciones en dichas economías locales (incluyendo desempleo creciente y un decremento en el ingreso disponible) y a cambios en dichos estados a sus leyes, impuestos y demás condiciones fiscales, y del mercado inmobiliario en general. Asimismo, cualquier disminución en la demanda de los sectores de exportación de manufacturera y de consumo interno podría afectar adversamente nuestro desempeño operativo. La economía mexicana también ha sido significativa y adversamente afectada por la reciente

crisis financiera, como lo demuestra la disminución de aproximadamente 6.1% del producto interno bruto del país ("PIB") en el año 2009, lo cual provocó que el valor de nuestras propiedades disminuyera. En caso de cambios económicos adversos similares al anteriormente descrito u otros cambios económicos en nuestros principales mercados, en esos estados, en nuestro negocio o en México (incluyendo la disponibilidad de materiales y la demanda de espacios industriales), en la situación financiera, valor de las propiedades, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs así como nuestra capacidad para pagar las Distribuciones a los Tenedores podrían verse material y adversamente afectados.

Sustancialmente todos nuestros ingresos dependen de nuestros arrendatarios, y nuestro negocio se vería adversamente afectado si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fueran incapaces de cumplir con sus obligaciones derivadas de los arrendamientos.

Prácticamente todos nuestros ingresos derivan de las rentas de propiedades industriales iniciales. Nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones se verían afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualesquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasan el comienzo de los arrendamientos, se rehúsan a extender o renovar los arrendamientos una vez que estos hayan vencido, incumplan con su obligación de pago oportuno de la renta, cierren sus negocios o se declaren en concurso mercantil. Cualquiera de las acciones anteriores podría resultar en la terminación del arrendamiento y en la pérdida de los ingresos por concepto de renta atribuibles al arrendamiento terminado. Al 31 de diciembre de 2012, nuestros diez arrendatarios principales, por área arrendada, ocupaban aproximadamente el 33.6% de nuestra ARB y representaban aproximadamente el 34% de las Rentas Base Anualizadas. En la medida en que un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, sufra una desaceleración en sus negocios, su situación financiera podría debilitarse y podría resultar en mora o incumplimiento en el pago de la renta bajo los contratos de arrendamiento, lo cual podría dañar seriamente nuestro desempeño.

Adicionalmente, en caso de que cualquiera de nuestros arrendatarios fuera declarado en concurso mercantil por un tribunal mexicano de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el conciliador encargado de la supervisión de dicho procedimiento podría elegir la continuación del arrendamiento de conformidad con sus términos (priorizando sobre otros pagos debidos a otros acreedores de dicho arrendatario) o la terminación del arrendamiento de dicho arrendatario. En cualquier caso, la declaración de insolvencia de cualquiera de nuestros arrendatarios podría deteriorar o impedir nuestra capacidad para cobrar el pago de rentas vencidas y futuras, y podría retrasar significativamente la restitución de la propiedad arrendada, menoscabando nuestra capacidad para volver a arrendar dicha propiedad. Aun cuando podríamos decidir demandar o iniciar procesos legales en contra de los arrendatarios que hayan incumplido con sus obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento correspondientes en aras de proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra propiedad, no podemos garantizar que recobremos la posesión de la propiedad en el tiempo oportuno o que recuperaremos de manera exitosa cualesquier cantidades en dichos procedimientos, incluyendo las costas y gastos inherentes a dichos procedimientos legales.

Nuestro negocio podría verse adversamente afectado si un número significativo de nuestros arrendamientos dejara de generar ingresos por concepto de rentas a causa de ciertos acontecimientos imprevistos.

Prácticamente todos nuestros ingresos derivan de las rentas obtenidas de nuestras propiedades iniciales. Bajo las leyes de las distintas jurisdicciones en las que nuestras propiedades se encuentran ubicadas, si alguno de nuestros arrendatarios se ve impedido para utilizar la propiedad arrendada a causa un caso fortuito o de fuerza mayor, dicho arrendatario tendría el derecho ya sea a una reducción parcial del

precio de la renta o a dejar de pagar la renta por completo, dependiendo de la magnitud del impedimento, durante el tiempo que persista el impedimento. Si un impedimento continúa por un periodo prolongado de tiempo, el arrendatario relevante tendría el derecho de terminar el contrato de arrendamiento sin incurrir en pena alguna. Aun cuando, tengamos un seguro contra riesgos e interrupción del negocio con respecto a todas las Propiedades Iniciales, nuestros ingresos y los fondos disponibles para llevar a cabo las Distribuciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros contratos de arrendamiento dejaran de generar el pago de rentas como resultado de ciertos acontecimientos imprevistos.

Nuestros financiamientos actuales contienen obligaciones de servicio de deuda, acuerdos restrictivos y disposiciones sobre cambio de control con respecto a nuestras operaciones, los cuales podrían afectar nuestras políticas de distribución y de operación y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los financiamientos actuales relacionados con las Propiedades Iniciales, los cuales asumiremos de conformidad con nuestras Operaciones de Formación además de nuevos financiamientos relacionados con las Propiedades Iniciales, pueden incluir o incluyen créditos y deuda a nivel propiedad, incluyendo hipotecas y otras garantías. Tenemos intención de utilizar una parte de los recursos netos de esta oferta para repagar aproximadamente Dls\$413.6 millones por concepto de endeudamiento bajo créditos actuales relacionados con las Propiedades Iniciales. Ver “Destino de los Recursos”. Al momento de la Oferta Global, sin embargo, también contrataremos una Línea de Crédito Revolvente. Puede ser que debamos destinar una porción importante de nuestro flujo de efectivo derivado de nuestras operaciones al pago de principal e interés, lo que podría reducir el fondo disponible para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, para llevar a cabo nuestras operaciones y los gastos de capital, así como nuestras oportunidades de negocio futuras u otros propósitos. Nuestros financiamientos existentes devengan intereses a una tasa variable. En caso de que las tasas de interés aumenten, nuestras obligaciones de servicio de deuda también aumentarían, lo cual podría reducir las cantidades disponibles para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs, así como reducir los fondos disponibles para llevar a cabo nuestras operaciones, oportunidades de negocio futuras u otros propósitos.

Asimismo, conforme a los financiamientos, estamos sujetos a obligaciones de hacer y no hacer que pueden afectar nuestras políticas de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para contratar deuda adicional sin el consentimiento de los acreedores. Además, los créditos requieren que mantengamos índices financieros específicos incluyendo con respecto a servicios de cobertura de deuda, cobertura de flujo de efectivo, cobertura de apalancamiento y cobertura de dividendos y satisfacer ciertas pruebas como un requisito de un mínimo de activos tangibles netos. Además, bajo nuestra Línea de Crédito Revolvente si experimentamos un cambio de control, se considera que habrá ocurrido un evento de incumplimiento y los préstamos bajo del crédito serán debidos y pagaderos. El incumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría provocar que incurramos en una causa de incumplimiento o acelerar el vencimiento de toda o parte de la deuda existente relacionada con las Propiedades Iniciales, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nosotros.

Si nuestro Asesor u otro asesor elegible sustituto deja de ser nuestro asesor aprobado conforme al Crédito Revolvente, estaríamos ante un evento de incumplimiento que le daría a nuestros acreedores conforme a dicho Crédito Revolvente, el derecho de vencer anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme a dicho contrato.

De conformidad con el Crédito Revolvente que vamos a celebrar, si nuestro Asesor es removido o renuncia a su cargo conforme a lo previsto en el Contrato de Asesoría y no podemos encontrar a un asesor sustituto que sea (i) una Afiliada de Prudential Real Estate Investors; o (ii) cualquier otro asesor que sea un administrador inmobiliario de reconocido prestigio con por lo menos 10 años de experiencia en la industria del manejo de inmuebles industriales y que administre por lo menos 10,000,000 pies

cuadrados de espacio de bodegas e industrial en México, que no esté sujeto a procedimiento legal alguno que pueda esperarse razonablemente que pueda tener un afecto material adverso en los negocios, condición (financiera o de cualquier otro tipo) o en las operaciones de dicho asesor, o (iii) cualquier otro asesor aprobado por los acreditantes conforme al Crédito *Revolvente* (cuyo consentimiento no será negado o retenido de forma injustificada), los acreditantes conforme al Crédito *Revolvente* tendrán derecho a vencer anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme al mismo, cuya declaración de vencimiento tendría un efecto material adverso en nuestro negocio y en nuestra condición financiera.

Si cualquier Persona (o dos o más Personas que sean Afiliadas) adquieren CBFIs que representen más del 50% de los derechos de voto de todos los CBFIs emitidos por nosotros, podríamos estar en incumplimiento, lo que le daría a nuestros acreedores conforme al Crédito Citibank el derecho a vencer anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme al mismo.

Conforme al Crédito Citibank, si cualquier Persona (o dos o más Personas que sean Afiliadas) adquieren CBFIs que representen más del 50% de los derechos de voto de todos los CBFIs emitidos por nosotros, estaríamos en incumplimiento de nuestras obligaciones relacionadas con el cambio de control, lo que le daría derecho a nuestros acreedores conforme al Crédito Citibank a vencer anticipadamente todas las cantidades adeudadas conforme al mismo, cuya declaración de vencimiento tendría un efecto material adverso en nuestro negocio y en nuestra condición financiera.

La competencia significativa puede disminuir o impedir aumentos en la ocupación de las Propiedades Iniciales y los niveles de renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competiremos con un número de propietarios, desarrolladores y operadores de bienes inmuebles industriales en México, muchos de los cuales cuentan con propiedades similares a las Propiedades Iniciales en los mismos mercados en los cuales están ubicadas las Propiedades Iniciales. Nuestros competidores pueden aceptar un riesgo mayor del que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia entre compradores también puede reducir el número de oportunidades de inversión apropiadas que se nos presenten o aumentar el poder de negociación de los dueños de propiedades que buscan vender. Además, dependiendo de sus recursos disponibles, nuestros competidores pueden tener una capacidad más flexible de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones en relación con las rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacio industrial a un precio por debajo de los niveles de mercado vigentes, o por debajo de las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o posibles y podríamos vernos en la necesidad de reducir nuestras rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en las rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retener a nuestros arrendatarios cuando venza su contrato de arrendamiento. En ese caso, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores pueden verse afectados de manera significativa adversa.

Si no logramos renovar nuestros arrendamientos existentes o arrendar el espacio vacante en las Propiedades Iniciales, o si fuéramos incapaces de arrendar las Propiedades Iniciales a los niveles de renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por arrendamientos podría verse afectado adversamente.

Las Propiedades Iniciales reportaron una tasa de ocupación de aproximadamente 88.2% en términos de ARB al 31 de diciembre de 2012. Al 31 de diciembre de 2012, los contratos de arrendamiento que representan el 38.9% del total del ARB de nuestras Propiedades Iniciales están programados para vencer a más tardar el 31 de diciembre del año 2014. No podemos asegurar que dichos arrendamientos serán renovados o que nuestras Propiedades Iniciales serán arrendadas nuevamente en precios iguales o superiores a las rentas existentes o que no ofreceremos disminuciones sustanciales en el monto de las

rentas, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables para atraer nuevos arrendatarios o retener a los existentes. Además, al 31 de diciembre de 2012, 18 de las Propiedades Iniciales de nuestro Portafolio Inicial eran Propiedades de Reposicionamiento. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar el espacio desocupado o en desarrollo de nuestras Propiedades Iniciales, o que seremos capaces de hacerlo en condiciones favorables. Además, en el futuro y como parte de nuestra estrategia de crecimiento, podríamos adquirir terrenos sin desarrollar. En la medida en que nuestras propiedades, o parte de las mismas, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo prolongados, podríamos recibir ingresos menores o no recibir ingresos por dichas propiedades, lo que podría dar lugar a una disminución del efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores de nuestros CBFIs. Asimismo, el valor de reventa de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una propiedad determinada depende principalmente del valor del arrendamiento de la misma.

El retraso en obtener la restitución de una propiedad podría impactar adversamente nuestros ingresos y resultados de operación.

Si un arrendatario incumple con su obligación de pago de la renta y se niega a desocupar el inmueble respectivo, nos veremos en la necesidad de iniciar un juicio de desahucio en contra de dicho arrendatario. En México no existen recursos extrajudiciales disponibles para el arrendador y éste sólo puede recuperar la posesión de la propiedad arrendada una vez dictada sentencia definitiva por un tribunal competente. Dependiendo de las defensas que haga valer el arrendatario y de las apelaciones que interponga, la duración del procedimiento de evicción podría variar de estado a estado y podría extenderse a varios meses o incluso sobrepasar de un año. Otros factores como huelgas laborales también podrían limitar o retrasar significativamente nuestra capacidad para recuperar la posesión de una propiedad determinada. Nuestra incapacidad para recuperar oportunamente la posesión de un número significativo de nuestras propiedades podría afectar adversamente nuestros ingresos y los resultados de nuestra operación.

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

Para efectos de calificar como una FIBRA conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir cada año a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% de nuestro resultado fiscal. Debido a este requisito de distribución, podríamos no ser capaces de cubrir, con el efectivo retenido de las operaciones, todas nuestras de capital futuras, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos de desarrollo o redesarrollo o cumplir o financiar obligaciones próximas a vender.

Tomando esto en cuenta, pretendemos apoyarnos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento de deuda y capital, para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento para empresas mexicana es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivos que las que se ofrecen en países como Estados Unidos y otras economías desarrolladas. Además la continua desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno caracterizado por disponibilidad limitada de capital, aumento de costos y volatilidad significativa de los mercados financieros. Si no podemos obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o no logramos obtenerlo del todo, podríamos ser incapaces de realizar las inversiones necesarias para desarrollar nuestro negocio, terminar el desarrollo de los inmuebles en nuestro Portafolio Inicial, iniciar nuevos proyectos de desarrollo, o cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento. Nuestro acceso al capital dependerá de una serie de factores sobre los cuales tenemos muy poco o nada de control, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción del mercado de nuestros ingresos actuales y potenciales en el futuro, y de las distribuciones

de efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos no estar en condiciones de aprovechar atractivas oportunidades de inversión para el crecimiento si somos incapaces de tener acceso a los mercados de capital oportunamente en términos favorables.

Podemos estar expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de las propiedades, lo que podría ocasionar que los resultados de nuestra operación y flujo de efectivo se vean afectados adversamente.

En relación con nuestra estrategia de desarrollo, pretendemos desarrollar y construir mejoras en terrenos sin desarrollar. En cualquiera de dichos proyectos, podríamos estar sujetos, entre otros, a los siguientes riesgos:

- el riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos o de que la terminación de dichos proyectos se extienda más de lo programado, resultando en que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea rentable en absoluto (incluyendo el resultado de incumplimiento de contrato, los efectos de las condiciones climáticas locales, la posibilidad de huelgas locales o nacionales y la posibilidad de escasez de materia prima, materiales de construcción o energía y combustible para equipamiento);
- el riesgo de no poder obtener, o de enfrentar retrasos en la obtención de todos los permisos de zonificación, uso de suelo, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios;
- el riesgo de que el constructor no construya el proyecto de acuerdo con los planes, especificaciones o pagos por progreso periódico y avances, lo cual podría resultar en que nos veamos en la necesidad de iniciar un proceso legal en su contra;
- el riesgo de que los proyectos de desarrollo en los que hemos invertido sean abandonados en caso no contar con los flujos de efectivo suficientes, y la inversión respectiva se vea afectada;
- el riesgo de que no obtengamos, o no lo hagamos en términos ventajosos, financiamientos permanentes para desarrollar proyectos o actividades que hemos financiado a través de préstamos para la construcción;
- el riesgo de que los niveles de ocupación y de las rentas que pueden ser cobradas por un proyecto terminado no sean alcanzados, provocando que el proyecto no sea rentable; y
- en relación con nuestra estrategia a largo plazo, el riesgo de no poder adquirir terrenos adicionales sobre los cuales desarrollar.

Asimismo, las actividades de renovación profunda y de desarrollo, con independencia de su éxito futuro, por lo general requieren una cantidad significativa de atención y tiempo para administrarlas, desviando la atención que requieren nuestras demás operaciones.

Podríamos estar sujetos a una restricción temporal para adquirir y desarrollar determinadas propiedades industriales en México debido a los convenios de exclusividad de las afiliadas de nuestro Asesor.

Hasta que ocurra lo primero entre el 24 de agosto de 2015 o la fecha en que Prumex Industrial (otro vehículo de inversión industrial de inmuebles mexicano administrado por PREI Latin America ("Prumex Industrial")) haya comprometido el 80% de sus inversiones objetivo (porcentaje que podría incrementarse si así lo resuelve la asamblea de tenedores de Prumex Industrial), las afiliadas de nuestro Asesor han acordado que Prumex Industrial sea el único vehículo de inversión administrado por PREI Latin America

o sus afiliadas, incluyendo a nuestro Asesor, que puede adquirir determinados tipos de propiedades industriales en México (la “Restricción Prumex”). La inversión objetivo de Prumex Industrial es de aproximadamente \$3.7 mil millones de Pesos, respecto de la cual, al 18 de marzo de 2013, se ha comprometido el 42% para inversiones. Mientras la Restricción Prumex no haya vencido o haya sido expresamente renunciada, no podríamos adquirir activos industriales inmobiliarios que estén contemplados en los criterios de inversión de Prumex Industrial y que se cuente con su consentimiento expreso. Dichos criterios de inversión incluyen (i) inversiones en propiedades industriales ubicadas en México y destinadas a los sectores de logística, manufactura y distribución, (ii) la adquisición de terrenos no desarrollados destinados para construcción de propiedades industriales, y (iii) el desarrollo de infraestructura de propiedades industriales. Conforme a los lineamientos de inversión de Prumex Industrial, Prumex Industrial no puede adquirir propiedades que tengan un precio de adquisición superior al 15% de valor de mercado de todos los activos de Prumex Industrial. Prumex Industrial busca altas tasas internas de retorno a través de una estrategia de inversión, tomando riesgo considerable de desarrollo y de arrendamiento, que incluye la inversión de la mitad de su capital en proyectos de desarrollo. Aunque creemos que los objetivos de inversión de Prumex Industrial son significativamente distintos de los nuestros, siendo poco probable que las oportunidades de inversión que son atractivas para nosotros satisfagan los lineamientos de inversión de Prumex Industrial, no podemos asegurar que Prumex Industrial decida no perseguir oportunidades futuras de adquisición que sean atractivas para nosotros. Si bien nuestra estrategia de negocio se enfoca en el reposicionamiento de ciertas propiedades en nuestro Portafolio Inicial y el desarrollo de nuestras propiedades de reserva territorial actuales, la incapacidad para adquirir a corto plazo nuevas propiedades industriales podría afectar adversamente la calidad de nuestro portafolio y nuestros resultados de operación futuros.

Prumex Industrial u otros fondos administrados por afiliadas de nuestro Asesor, podrían tener estrategias de negocios similares a las nuestras y podría competir con nosotros por oportunidades de inversión en el futuro.

Prumex Industrial actualmente se enfoca, e históricamente se ha enfocado en adquisiciones para desarrollo y en proporcionar a los inversionistas altas tasas de retorno típicamente generadas con el desarrollo de propiedades. Si bien nuestra estrategia incluye desarrollar nuestras propiedades de reserva territorial existentes, una parte importante de la misma se basa en la adquisición disciplinada de propiedades estabilizadas conforme vayan surgiendo las oportunidades. Dado nuestro objetivo de inversión a largo plazo y nuestras expectativas de proporcionar retornos estables a los Tenedores, creemos que nuestras estrategias de negocios difieren significativamente de las de Prumex Industrial, ya que éste se enfoca en el desarrollo de bienes inmuebles, siendo poco probable que las oportunidades de inversión sean igualmente apropiadas para nosotros y para Prumex Industrial. Sin embargo, no podemos asegurar que Prumex Industrial no competirá con nosotros por las mismas propiedades o que Prumex Industrial otorgará su consentimiento expreso para declinar el llevar a cabo dicha oportunidad de inversión. Hasta que Prumex Industrial haya invertido en su totalidad el monto comprometido o haya vencido su periodo de inversión, el voto del 90% de los tenedores en Prumex Industrial podría cambiar los objetivos de inversión de Prumex Industrial y éste podría perseguir estrategias de negocio similares a las nuestras y competir con nosotros por oportunidades de inversión. Debido a que tanto nuestro Asesor como el administrador de Prumex Industrial son afiliadas de PREI Latin America, podría surgir un conflicto de interés potencial en la asignación de las inversiones potenciales que son adecuadas tanto para nosotros como para Prumex Industrial. Al respecto, favor de referirse a la Sección “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas – Prumex Industrial”.

Por otro lado, no contamos con un compromiso de exclusividad de PREI Latin America o sus afiliadas. PREI Latin America y sus afiliadas podrán conceder compromisos similares de exclusividad, que son comunes a los fondos de desarrollo como Prumex Industrial, a otros vehículos de inversión en el futuro. En el caso de que PREI Latin America o sus afiliadas conceda exclusividad a otro vehículo industrial u otros acuerdos preferenciales en detrimento nuestro, nuestra solución sería terminar la relación con

nuestro Asesor por mayoría simple de votos de los Tenedores de nuestros CBFIs. Ver “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas – Conflictos de Interés”.

Nuestra estrategia de crecimiento futuro podría depender parcialmente de la adquisición futura de propiedades, y dichas adquisiciones podrían no dar los resultados que esperamos.

Nuestra estrategia de crecimiento a largo plazo incluye la adquisición disciplinada de propiedades conforme vayan surgiendo las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos satisfactorios así como de integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- nuestras estimaciones de costos necesarios para adecuar una propiedad adquirida de manera que alcance los estándares de mercado podrían ser inexactas.
- podríamos adquirir propiedades que no aporten valor a nuestros resultados al momento de la adquisición, y podríamos no administrar y arrendar dichas propiedades de manera exitosa para cumplir con nuestras expectativas;
- podríamos adquirir propiedades para las cuales tengamos que obtener financiamiento para completar las transacciones, y los plazos de dicho financiamiento podrán no ser satisfactorios en relación con las condiciones del mercado en ese momento;
- la competencia de otros compradores potenciales podría incrementar significativamente el precio de compra de una propiedad deseada;
- podríamos ser incapaces de generar suficiente efectivo a partir de nuestras operaciones, o de obtener la deuda o el financiamiento de capital necesario para consumir una adquisición o, en caso de obtener dichos financiamientos, los mismos podrían contener condiciones poco o no favorables;
- los contratos de compraventa de propiedades generalmente se encuentran sujetos ciertas condiciones habituales de cierre, incluyendo la finalización satisfactoria del proceso de auditoría, lo cual podría implicar que se tenga que destinar una cantidad significativa de tiempo y dinero en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- podríamos incursionar en nuevos mercados en relación en los cuales inicialmente podríamos no estar igual de familiarizados con las dinámicas y condiciones de mercado como lo estamos en nuestros mercados actuales;
- podríamos ser incapaces de identificar propiedades y/o propiedades de reserva territorial que cumplan con nuestros objetivos de inversión o que pudiéramos adquirir exitosamente; y
- podríamos adquirir propiedades sin tener derecho a ser indemnizados, o con derechos limitados a ser indemnizados, por contingencias, conocidas o desconocidas, como limpieza de contaminación ambiental, reclamos de arrendatarios, vendedores u otras personas en contra de los dueños anteriores de las propiedades y reclamos de indemnización por parte de los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de las propiedades.

Si no podemos adquirir propiedades en condiciones favorables, u operar las propiedades adquiridas de forma que alcancemos nuestras metas y expectativas, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para llevar a cabo

Distribuciones a los Tenedores así como para satisfacer cualesquier obligaciones futuras de servicio de deuda, podrían verse material y adversamente afectadas.

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

Las Propiedades Iniciales que integran nuestro Portafolio Inicial se concentran en el sector inmobiliario industrial del norte, Bajío y centro de México. Si bien creemos que el sector inmobiliario industrial en México nos presenta una oportunidad a largo plazo, nuestro Contrato de Fideicomiso es lo suficientemente flexible para permitirnos, en un futuro, invertir selectivamente en otros tipos de activos inmobiliarios como propiedades comerciales, propiedades de uso mixto, propiedades de oficinas o apartamentos de renta. Dichas inversiones podrían exponernos a riesgos a los que históricamente no hemos estado expuestos, incluyendo, nuevos competidores, regímenes regulatorios y de seguros, así como el comportamiento de la base de arrendatarios. Si bien esperamos apoyarnos en la experiencia y recursos del experimentado equipo de administración de nuestro Asesor, la inversión en activos inmobiliarios y mercados que son nuevos para nosotros puede implicar cierto riesgo de ejecución. En concreto, al explorar nuevas clases de activos, podríamos vernos en la necesidad de realizar gastos considerables antes de alcanzar cierta escala en ese tipo de activos o mercados y/o generar cualesquier ingresos significativos relacionados con lo anterior. Nuestra capacidad para incursionar en otras clases de activos y ganar acceso a otros mercados depende de diversos factores, incluyendo nuestra capacidad para localizar y asegurar ubicaciones privilegiadas y socios estratégicos, el nivel de competencia existente y futura en los lugares donde se localizarán las nuevas propiedades, la disponibilidad de capital adicional, nuestra capacidad para ejecutar nuestros conceptos de administración en nuevos mercados y bajo condiciones de mercado y macroeconómicas favorables en México. Trabajamos para mitigar dichos riesgos a través de nuestras relaciones con PREI, auditorías e investigaciones y sociedades con terceros con experiencia; sin embargo, no existe garantía de que la totalidad de dichos riesgos podrá eliminarse. Consecuentemente, no puede asegurarse que las nuevas clases de activos inmobiliarios o mercados geográficos en los que incursionemos nos proporcionarán retornos suficientes para que la expansión de nuestras operaciones sea rentable. La expansión de nuestra estrategia de inversión inmobiliaria también podría ejercer presión sobre nuestra administración existente y otros recursos. A raíz de dichos factores, no podemos asegurar que seremos capaces de invertir exitosamente en otra clase de activos inmobiliarios o en mercados geográficos distintos, y nuestra incapacidad para hacerlo podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y nuestros resultados de operación, así como en el valor de nuestros CBFIs.

Podemos no ser capaces de identificar todos los defectos materiales u otros vicios relacionados con las Propiedades Iniciales y por lo tanto podríamos estar sujetos a contingencias desconocidas que podrían afectar el valor y rentabilidad de dichas propiedades.

Como parte de nuestras Operaciones de Formación, podríamos asumir contingencias existentes en relación con las Propiedades Iniciales, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento en que se lleve a cabo la Oferta Global y se consumen nuestras Operaciones de Formación. Asimismo, en un futuro pretendemos hacer adquisiciones que podrían estar sujetas a contingencias desconocidas. A pesar de que llevamos a cabo procedimientos de auditoría que consideramos son razonables, no podemos asegurar que nuestros reportes, estudios o investigaciones (o que el informe de terceros relevantes, o los estudios o reportes de investigación en los que nos hemos apoyado) revelen total o parcialmente los vicios o defectos que afectan a las Propiedades Iniciales o a otras propiedades en las que tenemos participación o que administremos, incluyendo el título de las mismas y la contaminación ambiental o sustancias tóxicas o peligrosas existentes en las mismas. Los vicios o defectos ocultos podrían incluir defectos en el título de propiedad, disputas por el título de propiedad, cargas, servidumbres u otros gravámenes. Las contingencias desconocidas podrían incluir contingencias de limpieza o restauración de condiciones ambientales no reveladas, reclamaciones de los arrendatarios,

vendedores u otras personas tratando con las entidades previo a la Oferta Global, pasivos por impuestos, controversias laborales, y pasivos acumulados pero no pagados, incurridos en el curso ordinario de los negocios o de otra forma. Si la magnitud de dichos vicios, defectos y contingencias ocultos es grande, ya sea individual o conjuntamente, éstos podrían afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el valor de compra de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Además, es posible que en el futuro podamos adquirir propiedades con la intención de pagar la deuda de las propiedades, recurrir a nuevos préstamos o refinanciar la deuda relacionada con esas propiedades. Podríamos no tener los recursos necesarios para cumplir nuestras obligaciones bajo dichas deudas y podríamos ser incapaces de pagar la deuda relacionada con esas propiedades, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

Si decidimos vender nuestras propiedades a terceros, podríamos no tener éxito.

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas y difíciles de vender rápidamente. Esa falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar con prontitud ante los cambios en las condiciones económicas o de otro tipo. Una propiedad que se desocupa, ya sea por el incumplimiento reiterado de un arrendatario bajo el contrato de arrendamiento correspondiente, el vencimiento de alguno de nuestros arrendamientos u otras razones, podría ser difícil de vender y/o volver a arrendar. Además, el valor de venta de una propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una determinada propiedad dependerá principalmente del valor de los arrendamientos de dicha propiedad. También podríamos adquirir propiedades por medio de contratos que podrían restringir nuestra capacidad para disponer de la propiedad por un periodo determinado de tiempo. Estos “candados” podrían afectar nuestra capacidad para convertir nuestras inversiones en efectivo y podrían afectar la cantidad de efectivo disponible para llevar a cabo las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. También estamos sujetos a ciertas obligaciones de no hacer derivadas de los financiamientos relacionados con las Propiedades Iniciales, los cuales restringen nuestra capacidad para disponer de activos sin el consentimiento de los respectivos acreedores. Adicionalmente, nuestra capacidad para vender propiedades en condiciones ventajosas se ve afectada por la competencia de otros propietarios de bienes inmuebles que están tratando de vender sus propiedades, en condiciones de mercado, incluyendo las tasas de capitalización aplicables a nuestras propiedades y otros factores fuera de nuestro control. Los terceros que podrían adquirir nuestras Propiedades Iniciales podrían necesitar acceso a deuda y capital, en los mercados públicos y privados, para poder adquirir dichas Propiedades Iniciales. Si dichos terceros tuvieran acceso limitado, o no tuvieran acceso en lo absoluto, a capital en condiciones favorables, las compraventas podrían retrasarse resultando en un efecto adverso en nuestra liquidez, resultados de operación, flujo de efectivo distribuible, índices de convenios deuda, y el valor de nuestros CBFIs.

Adicionalmente, estamos sujetos a restricciones para disponer de propiedades debido a que somos una FIBRA. Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo la condición de que no podemos vender ninguna propiedad desarrollada o adquirida por nosotros por un periodo de por lo menos cuatro años siguientes a partir de la conclusión del desarrollo o la adquisición, según sea el caso, con el fin de conservar los beneficios fiscales atribuibles a esa propiedad. Si vendemos una propiedad durante el periodo mencionado, podríamos sufrir consecuencias adversas significativas en materia de impuestos, lo cual podría restarle atractivo a la venta de una propiedad. Estas restricciones y derechos podrían reducir nuestra capacidad para vender propiedades y para generar efectivo de manera rápida u oportuna.

El costo de refinanciar nuestra deuda y obtener financiamientos futuros puede incrementarse.

Los Fideicomisos Aportantes financiaron sus operaciones a través de contratos de crédito, inversiones en capital y efectivo derivado de las operaciones. En el pasado, los Fideicomisos Aportantes han sido capaces de obtener financiamientos en términos que ellos consideran atractivos. No podemos asegurar que seremos capaces de obtener financiamientos de las mismas fuentes que los Fideicomisos Aportantes

y otras afiliadas de PREI tuvieron disponibles en el pasado, o de otras fuentes, en términos comparables a sus financiamientos existentes, o de obtener financiamiento en lo absoluto. La reciente agitación en los mercados financieros, por ejemplo, limitó la disponibilidad de crédito e incrementó el costo de obtener financiamiento de arrendamiento o de deuda. Si el costo de dichos financiamientos se incrementa o si somos incapaces de obtener dichos financiamientos, podríamos vernos en la necesidad de incurrir en costos de financiamiento más altos que los esperados, lo cual podría impactar adversamente nuestro negocio y las Distribuciones pagaderas a los Tenedores de nuestros CBFIs.

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

Contamos con una cobertura de seguro integral, incluidos seguros de propiedades, contra accidentes y por interrupción del negocio para todas nuestras Propiedades Iniciales. No contamos con seguro para ciertas pérdidas que son o podrían ser no asegurables o no asegurables económicamente a nivel local, tales como pérdidas por actos de guerra. Asimismo, mientras que muchas de las Propiedades Iniciales históricamente han tenido seguro de propiedad, después de ser transmitidas a nuestro Fideicomiso, dichas Propiedades Iniciales podrían estar expuestas a reclamaciones con respecto a deficiencias en el título de propiedad. En caso de ocurrir una pérdida no asegurada, podríamos perder tanto nuestra inversión en una propiedad, como los ingresos previstos y flujo de efectivo relacionados con la misma. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir el pago de un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que nuestra aseguradora esté obligada a reembolsarnos la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura para la pérdida. Además, nuestra incapacidad para obtener este seguro podría constituir una causa de incumplimiento bajo nuestros contratos de crédito. Asimismo, podríamos reducir o descontinuar ciertas coberturas u otras condiciones de seguros en algunas o todas nuestras propiedades en el futuro si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura descontada por el riesgo o la pérdida. Asimismo, si cualquiera de nuestras aseguradoras se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, flujo de efectivo, precio de compraventa de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs podrían verse afectados significativamente y de forma adversa.

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

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo electricidad y avalúos inmobiliarios y otros impuestos, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar y renovar periódicamente los espacios para arrendamiento y volver a arrendarlos, el costo de cumplir con la legislación aplicable, incluyendo la zonificación, las leyes ambientales y fiscales, el potencial de responsabilidad conforme a las leyes aplicables, costos laborales y la necesidad de contratar personal adicional. Mientras la propiedad correspondiente esté ocupada, los gastos relacionados con seguros, seguridad y mantenimiento generalmente son absorbidos por el arrendatario. Nosotros, debemos pagar esos gastos en relación con las propiedades desocupadas. Debido a lo anterior, el costo de ser propietario y operar un bien inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y la competencia provocan una reducción en los ingresos relacionados con la propiedad. Además, los costos relacionados con inversiones inmobiliarias, tales como impuestos a la propiedad,

seguros, pago de préstamos y mantenimiento, por lo general no se reducirán aun si una propiedad no se encuentra totalmente ocupada o si otras circunstancias provocan que nuestros ingresos disminuyan.

Asimismo, los períodos de desaceleración económica o recesión, tales como la reciente crisis económica global, que incrementan las tasas de interés o disminuyen la demanda de bienes inmuebles, o la percepción pública que de cualquiera de esos eventos pudiera ocurrir, puede resultar en la falta de disponibilidad de financiamientos o una disminución general de las rentas o una incidencia mayor de incumplimientos bajo los contratos de arrendamiento existentes. Si nuestros costos de operación se incrementan como resultado de cualquiera de los factores anteriores, nuestros resultados de operación podrían verse afectados de manera adversa y significativa.

Podríamos estar obligados a hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestras Propiedades Iniciales con el fin de retener y atraer arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos operativos y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestras Propiedades Iniciales, podríamos estar obligados hacer concesiones en el precio de la renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos vencen y atraer a nuevos arrendatarios en cantidades suficientes. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos al vencimiento de los mismos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría resultar en disminuciones a nuestros ingresos operativos y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestras operaciones están sujetas a leyes y reglamentos extensivos en materia ambiental y de seguridad y podemos incurrir en costos que tengan un efecto material adverso en nuestra situación financiera como resultado de cualesquier pasivos consecuencia de violaciones o posibles violaciones de las leyes y reglamentos ambientales y de seguridad.

Nuestras operaciones están sujetas a leyes mexicanas generales estatales y federales y reglamentos relacionados con la protección del medio ambiente. Conforme a estas leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación, ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales, áreas 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 mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden suspender las actividades de un inmueble que incumpla con las mismas.

A pesar de que tenemos ciertos derechos exigibles en contra de nuestros arrendatarios bajo nuestros contratos de arrendamiento por daños ambientales causados por las operaciones de los arrendatarios y mantenemos un seguro contra algunos de estos riesgos ambientales en una cantidad que creemos es congruente con las cantidades normalmente obtenidas de acuerdo con normas de la industria, no podemos asegurar que los arrendatarios cubrirán completamente el costo de los daños o que repararán el daño ni que nuestro seguro será suficiente para cubrir daños sufridos por nosotros o que la cobertura de

seguro estará disponible siempre para estos daños posibles. Además, este seguro típicamente excluye cobertura para multas y penalizaciones que puedan ser impuestas por no cumplir con las leyes y reglamentos ambientales.

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

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a las Propiedades Iniciales puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones futuras, desarrollos o renovaciones lo que dará lugar a costos o demoras significativos y afectará adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Las Propiedades Iniciales están sujetas a diversos convenios, leyes locales y reglamentos, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios pueden restringir el uso de nuestras Propiedades Iniciales y pueden exigir la obtención de autorizaciones de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a las Propiedades Iniciales, inclusive antes de adquirir o de desarrollar dichas propiedades o al desarrollar o llevar a cabo renovaciones en las mismas. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos prevención de riesgos contra incendio y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente a nosotros o a la oportunidad o al costo de cualquier adquisición, desarrollo o renovación futura, o que no se adoptarán reglamentos adicionales puedan aumentar estas demoras o que ocasionen costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento, nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación pueden verse material y adversamente afectados por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación.

Como resultado de nuestra inscripción en el RNV, estaremos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Al ser un fideicomiso inmobiliario mexicano con valores inscritos en el RNV, incurriremos en gastos significativos tanto legales como contables y otros, incluyendo costos asociados a los requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos conforme a la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular de Emisoras. Como fideicomiso de reciente creación, continuaremos desarrollando y mejorando una plataforma contable integrada para los activos que formen nuestro patrimonio. Si no tenemos éxito en implementar los controles de negocio adecuados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados y podríamos incumplir con nuestras obligaciones de presentación de información. Además, si identificamos debilidades materiales en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en forma oportuna, o si no recibimos los dictámenes de nuestros auditores con respecto a nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros, nuestros CBFIs podrían ser objeto de una suspensión en la cotización y en casos de incumplimientos graves y reiterados podrían ser deslistados de la BMV, o podríamos estar sujetos a una investigación de la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Cualquier incumplimiento a nuestras obligaciones de presentación de información financiera, incluyendo debilidades materiales en nuestro control interno, podría tener como resultado, errores en nuestros estados financieros que podrían requerir que tuviéramos que rehacer los mismos, incumplimientos en la entrega de información y pérdida de confianza de los Tenedores de nuestros CBFIs, en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el

precio de nuestros CBFIs, o podría afectar adversa y significativamente nuestro negocio, reputación, resultados de operación, situación financiera o liquidez.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Si nuestros activos son insuficientes para hacer Distribuciones de efectivo, no tenemos obligación alguna de hacer tales Distribuciones o pagos. No hay obligación de hacer Distribuciones con recursos distintos de aquellos que forman parte del Activo Neto del Fideicomiso. Ni nosotros, ni los Fideicomisos Aportantes, ni nuestro Asesor, ni nuestra Subsidiaria ni sus respectivas afiliadas o subsidiarias, ni los compradores iniciales, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de hacer Distribuciones conforme a nuestros CBFIs.

Los inversionistas deben considerar que al hacerse Distribuciones periódicas contarían con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si se quiere invertir en CBFIs o en valores 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 con relación a los CBFIs.

Nuestra Subsidiaria, a través de sus directivos, determinará los pagos de Distribuciones que realizaremos, de conformidad con la política de Distribuciones aprobada por nuestro Comité Técnico. Los directores ejecutivos de nuestro negocio también están facultados para decidir reinvertir dichos montos en el negocio en lugar de pagar distribuciones, lo que podría tener como resultado que los Tenedores de nuestros CBFIs no reciban distribuciones por uno o más periodos. Nuestra Subsidiaria podría determinar que en lugar de hacer Distribuciones, las cantidades correspondientes se utilicen para reinvertir los recursos recibidos, lo que podría tener como consecuencia que los Tenedores no reciban por uno o más periodos las Distribuciones correspondientes. Asimismo, los pagos de Distribuciones dependerán de nuestros ingresos, nuestra situación financiera, nuestra situación fiscal y de otros factores que puedan ser relevantes de tiempo en tiempo. Podríamos vernos en la necesidad de financiar Distribuciones mediante capital de trabajo, utilizar los recursos netos de la Oferta Global o llevar a cabo una venta de activos en la medida en que las Distribuciones excedan las ganancias o flujos de efectivo derivados de nuestras operaciones. Financiar distribuciones mediante capital de trabajo restringiría nuestras operaciones. La venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro estrategia de disposición. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

Arrendatarios de las propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial podrían tomar la posición de que tienen el derecho del tanto para adquirir las propiedades arrendadas como consecuencia de la consumación de nuestras Operaciones de Formación

En los Estados del país en los que las Propiedades Iniciales se encuentran ubicadas, un arrendatario (y, en ciertos casos, un copropietario) tiene el derecho del tanto para adquirir la propiedad arrendada en caso de que el arrendador tenga la intención de vender dicha propiedad a un tercero. Las Propiedades Iniciales que formarán parte de nuestro Portafolio Inicial no nos serán vendidas directamente como parte de nuestras Operaciones de Formación, sino que adquiriremos nuestro Portafolio Inicial mediante la compra de los CPOs que representan los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades Iniciales que son los propietarios directos o indirectos de las Propiedades Iniciales, por lo que consideramos que nuestros arrendatarios no tienen el derecho del tanto en relación con nuestras Operaciones de Formación. Aquellos arrendatarios que no renunciaron a su derecho del tanto en su

contrato de arrendamiento, podrían tomar una posición distinta e iniciar acciones legales para ejercer el derecho del tanto, y en la medida en que cualquiera de dichas acciones prospere, nuestra compra de la Propiedad Inicial respectiva podría ser rescindida o anulada o podríamos ser responsables por daños y perjuicios, en cuyo caso nos podríamos ver forzados a restituir dicha propiedad a cambio de que se nos restituya el precio pagado por la misma, o a pagar daños y perjuicios.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares debido a fluctuaciones en el tipo de cambio.

Al 31 de diciembre de 2012, aproximadamente, el 95.0% de nuestros contratos de arrendamiento estaban denominados en Dólares, representando el 91.0% de nuestra Renta Base Anualizada, y aproximadamente menos del 5.0% de nuestros contratos estaban denominados en Pesos, representando el 9.0% de nuestra Renta Base Anualizada. En virtud de que conforme a la Ley Monetaria, las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de México para ser cumplidas en México, se solventarán entregando el equivalente en Pesos, al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial en la fecha en que deba hacerse dicho pago, podríamos no recibir pagos en Dólares por parte de nuestros arrendatarios. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria, podríamos estar obligados a recibir Pesos como pago de obligaciones denominadas en Dólares, y podemos no ser capaces de convertir dichos Pesos a Dólares al mismo tipo de cambio utilizada para convertir esos Dólares a Pesos.

Riesgos relacionados a nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor

Dependemos de los servicios proporcionados por nuestro Asesor y no podemos asegurar que encontraremos un remplazo adecuado del Asesor.

Nuestro Asesor participará en nuestra administración y operación. Asimismo, excepto por el Director General y el Director de Finanzas de nuestro negocio y nuestro equipo de aproximadamente cuatro empleados, quienes son empleados de nuestra Subsidiaria, nosotros somos dependientes de nuestro Asesor para el personal clave. Consideramos que nuestro éxito dependerá en gran medida de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y red de contactos de los funcionarios clave y personal que nuestro Asesor nos proporcionará de conformidad con el Contrato de Asesoría. No podemos asegurar que nuestro Asesor continuará siendo nuestro Asesor, o que seguiremos teniendo acceso a sus servicios y experiencia. Nuestro Asesor puede dar por terminado el Contrato de Asesoría en cualquier momento mediante una notificación hecha con seis meses de anticipación a la fecha de terminación respectiva, a partir del tercer año de dicho contrato; en el entendido, que el Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en cualquier momento y de manera inmediata, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario, en caso de que haya ocurrido un Evento de Terminación Anticipada. Si el Contrato de Asesoría es terminado y no se encuentran remplazos adecuados para el Asesor, podemos no ser capaces de igualar la calidad y experiencia en la prestación de los servicios de administración de inversiones disponibles para nosotros, y podemos ser incapaces de ejecutar nuestro plan de negocios. De conformidad con el Contrato de Asesoría, nuestro Asesor puede ser removido tanto si ha ocurrido un Evento de Remoción del Asesor (es decir, que el Asesor incurra en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y al Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, o un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o el Asesor deje de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de Prudential Real Estate Investors – Latin America, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores), como sin causa por el voto favorable del 51% de los Tenedores de los CBFIs. Además, la rescisión o terminación anticipada del Contrato de Asesoría promovida por nosotros podría ser difícil y costosa. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Administración- Nuestro Administrador Contrato de Asesoría.” En caso de que nuestro Asesor sea incapaz o no quiera continuar proporcionándonos sus servicios, nuestro costo de obtener servicios

sustitutos puede ser mayor que los honorarios que pagaremos por ellos, y como consecuencia nuestras ganancias y flujo de efectivo podrían verse reducidas.

Dependemos de Administradores Locales de Propiedades para proporcionar ciertos servicios.

Nuestros Administradores Locales de Propiedades son terceros prestadores de servicios que coordinan las operaciones del día a día de las Propiedades Iniciales. Históricamente hemos dependido de los Administradores Locales de Propiedades para administrar las Propiedades Iniciales y conducir substancialmente todas las funciones operativas y administrativas, incluyendo identificación y renta de propiedades así como los trabajos de oficina, tales como facturación y cobranza. En algunas ocasiones, servicios tales como mantenimiento, decoración, plomería y servicios eléctricos también son contratados o desempeñados directamente por el Administrador Local de Propiedades. No podemos asegurar que nuestros Administradores Locales de Propiedades continúen siendo nuestros Administradores Locales de Propiedades, o que continuemos beneficiándonos de sus relaciones locales o personales. Nuestros Administradores Locales de Propiedades podrán terminar u optar por no renovar nuestros contratos con ellos. En caso de que eso ocurra, esperamos ser capaces de reemplazar a los Administradores Locales de Propiedades o redistribuir los servicios a Administradores Locales de Propiedades, existentes. Si no se encuentran sustitutos adecuados, podríamos no ser capaces de ubicar, arrendar o dar servicio a nuestros arrendatarios en una manera consistente con las prácticas anteriores, lo cual podrá tener un efecto adverso en nuestro negocio o en nuestros resultados de operación. Ver “Negocio y Propiedades - Las Propiedades Iniciales - Administración de Propiedades y Servicios de Arrendamiento”.

Los miembros del equipo de nuestro Asesor, del Comité Técnico y ciertos funcionarios pueden tener participación en negocios e inversiones externos, que podrían tener como consecuencia conflictos o intereses que podrían distraer su tiempo y atención de nosotros, lo que podría provocar decisiones que no sean conforme a los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Asesor, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico y ciertos funcionarios de nuestro negocio pueden tener participación en negocios externos, incluyendo responsabilidades relacionadas con la titularidad o administración de propiedades y entidades que no están siendo aportadas en nuestras Operaciones de Formación. Ver “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas.” La presencia de participación en negocios externos puede implicar un conflicto en la medida que puede interferir en la capacidad de dichas personas para proporcionar asesoría de inversión objetiva o dedicar tiempo y atención a nuestro negocio y nuestros asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse afectado. No podemos asegurar que tal conflicto será eliminado o limitado de manera satisfactoria para los Tenedores de nuestros CBFIs, o que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para abordar todos los conflictos que pudieran surgir.

Nuestro Contrato de Asesoría fue negociado entre partes relacionadas.

Nuestro Contrato de Asesoría fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo el pago de honorarios, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubiera sido negociado con terceros no afiliados.

Tenemos una historia financiera, de operación y de administración limitada y poca experiencia operando como una FIBRA o como una entidad pública.

Fuimos constituidos como resultado de una reciente reestructura para facilitar nuestra oferta pública inicial y tenemos una historia financiera y operativa limitada. Nosotros, quienes comercialmente seremos conocidos como Terrafina, somos un fideicomiso mexicano inmobiliario (FIBRA), creado de conformidad con el contrato de fideicomiso irrevocable F/00939, el 29 de enero de 2013. Las Propiedades Iniciales, previamente administradas por una afiliada de nuestro Asesor, nos serán aportadas (vía la aportación de

los CPOs) como parte de nuestras Operaciones de Formación de manera simultánea con la Oferta Global. Previo a la Oferta Global, no hemos tenido experiencia operando bienes inmuebles, y no contamos con experiencia operando como una FIBRA o como una entidad pública, o cumpliendo con los requisitos regulatorios y limitantes previstos en la LISR aplicables a las FIBRAS o a las entidades públicas. La información relacionada con nuestro Asesor, PREI Latin America y PREI contenida en este Prospecto, y el desempeño pasado del experimentado equipo de administración de esas entidades no pretende ser indicativa de, o garantizar o predecir, los retornos que podemos alcanzar en el futuro, incluyendo el monto de Distribuciones futuras a los Tenedores de nuestros CBFIs. No podemos asegurar que nuestro desempeño será como el que nuestro Asesor y su experimentado equipo de administración tienen en sus operaciones anteriores y nuestros retornos de inversión podrían ser menores a los retornos alcanzados por ellos en sus operaciones anteriores. Nuestra inexperiencia, las condiciones de mercado adversas o la insuficiencia en la disponibilidad de oportunidades pueden obstaculizar nuestra capacidad para alcanzar nuestros objetivos o resultar en la pérdida de nuestra calidad de FIBRA o en el pago de impuestos y sanciones. Además, nuestros resultados de operación históricos no reflejan las comisiones pagaderas a nuestro Asesor, el pago de cierta deuda existente relacionada con las Propiedades Iniciales que asumimos en relación con nuestras Operaciones de Formación o los gastos en los que incurriremos en relación con nuestra calidad de FIBRA y de entidad pública. Ver la Sección “Administración- Nuestra Subsidiaria, “Administración”-Nuestro Asesor y el Contrato de Asesoría” y “Destino de los Recursos.” Por las razones anteriores, nuestros resultados de operación históricos pueden no necesariamente ser indicativos de los resultados de operación que esperamos reportar en el futuro. Como resultado, tenemos una historia financiera, de operaciones y de administración limitada, con la cual los posibles inversionistas pueden evaluarnos y no se puede garantizar que seremos capaces de operar como una FIBRA de manera exitosa.

Nuestro Asesor y sus afiliadas tendrán una influencia significativa en nuestros negocios y podrían ejercer dicha influencia de manera tal que no sea de conformidad con los mejores intereses de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Previo al término de la Oferta Global, celebraremos un Contrato de Asesoría con nuestro Asesor de conformidad con el cual nuestro Asesor participará en nuestra administración y operación. Asimismo, nuestro Asesor tiene la facultad de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico. Además de dichos derechos contractuales, una vez consumadas la adquisición de los CPOs y la Oferta Global, las afiliadas de nuestro Asesor serán propietarias beneficiarias de aproximadamente el 4.4% de nuestros CBFIs en circulación. Las Afiliadas de nuestro Asesor nombraron a los siete miembros de nuestro Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier persona o grupo de personas que tengan por lo menos el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho a solicitar que se convoque a una Asamblea de Tenedores, posponer cualquier votación en una Asamblea de Tenedores hasta por tres días debido a información insuficiente y nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de participación. En consecuencia, las entidades relacionadas con nuestro Asesor continuarán teniendo una influencia significativa sobre nosotros y podrán actuar sin considerar si un acto en particular es conforme al mejor interés de los Tenedores.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de nuestro fideicomiso sin la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestras políticas de inversión, financiamiento, apalancamiento y distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, deuda, capitalización y operaciones, serán determinadas por nuestro Comité Técnico. Estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento y en ocasiones a discreción de nuestro Comité Técnico sin el voto de los Tenedores de nuestros CBFIs. De forma similar, mientras nuestra estrategia de negocios actual es la de capitalizarnos con las oportunidades de crecimiento actuales y futuras dentro del sector inmobiliario industrial en México, nuestro Contrato de

Fideicomiso le otorga a nuestro Comité Técnico la discreción de expandirse a otros tipos de activos inmobiliarios y mercados geográficos aun cuando no tenemos intención de hacerlo en un corto plazo. Un cambio en esas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Tenencia de Nuestros CBFIs

Los CBFIs nunca han sido ofertados públicamente y un mercado activo para nuestros CBFIs podría no desarrollarse o podría reducirse después de la Oferta Global.

Previo a la Oferta Global, no ha existido mercado bursátil para nuestros CBFIs. Si bien hemos solicitado que nuestros CBFIs sean listados en la BMV, podría no desarrollarse un mercado activo, o si se desarrolla, podría no mantenerse. El mercado de valores mexicano, incluyendo la BMV como mercado principal, es sustancialmente más pequeño, menos líquido, más volátil, tiene una base institucional de inversionistas más baja y está más concentrado que otros mercados de valores mundiales mayores, como aquellos de Estados Unidos. Por ejemplo, la BMV tuvo una capitalización bursátil de aproximadamente de Dls\$443 mil millones (\$5.761 mil millones de Pesos) al 31 de diciembre de 2012, y un volumen promedio diario de operaciones de Dls\$811 mil millones en 2012. Las diez acciones más importantes en términos de volumen de operaciones representaron aproximadamente el 55.6% de todos los valores de capital intercambiados en la BMV en 2011. Dichas características de mercado pueden limitar sustancialmente la capacidad de los Tenedores de nuestros CBFIs para venderlos, o venderlos al precio y en el momento en que dichos Tenedores de nuestros CBFIs quieran, y esto puede afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs, así como su liquidez.

Los valores ofertados en una oferta pública inicial generalmente se negocian a un precio de descuento con respecto al precio de oferta inicial debido a los descuentos de colocación y gastos relacionados con la oferta. Esto representa una dilución inmediata del valor por instrumento de los Tenedores de nuestros CBFIs para nuevos inversionistas que adquieran los CBFIs en la oferta al precio de oferta pública inicial. Como resultado de dicha dilución, los inversionistas que compren CBFIs en la oferta pueden recibir una cantidad significativamente menor al precio completo de compra que pagaron por los valores adquiridos en la oferta en el caso de una liquidación. La posibilidad de que nuestros CBFIs puedan negociarse a descuento con respecto a nuestro valor del activo neto es independiente y distinta del riesgo de que nuestro valor del activo neto por CBFI pueda disminuir. No podemos predecir si nuestros CBFIs se negociarán al valor del activo neto, por encima ó por debajo del mismo.

El precio de mercado de nuestros CBFIs puede fluctuar significativamente, y usted podría perder toda o parte de su inversión.

La volatilidad en el precio de Mercado de nuestros CBFIs podría impedir que los Tenedores puedan vender sus CBFIs al mismo precio o por encima del precio que pagaron por ellos. El precio de mercado y la liquidez del mercado para nuestros CBFIs podrían verse afectada significativamente por numerosos factores, algunos de los cuales se encuentran más allá de nuestro control y pueden no estar directamente relacionados con nuestro desempeño operativo. Esos factores incluyen, entre otros:

- las tendencias económicas generales en la economía o mercados financieros de México, Estados Unidos ó a nivel global;
- la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen de las operaciones con valores de las compañías de nuestro sector, no necesariamente relacionadas con el desempeño operativo de esas compañías;

- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus CBFIs en comparación con otros valores de capital (incluyendo valores emitidos por otras compañías inmobiliarias);
- incrementos en las tasas de interés del mercado, lo cual puede llevar a que los compradores de nuestros CBFIs exijan un mayor rendimiento;
- cambios en nuestros ingresos o variaciones en los resultados de operación;
- publicación de reportes de investigación acerca de nosotros o la industria inmobiliaria;
- nuevas leyes o regulación o nuevas interpretaciones de las leyes y la regulación, incluyendo lineamientos fiscales o principios contables aplicables a nuestra industria; y
- la percepción del mercado sobre nuestro crecimiento potencial y nuestro pago de distribuciones actuales, potenciales y futuras, así como el valor de mercado de los activos subyacentes.

Adicionalmente, si bien actualmente no existe la intención de hacerlo, en un futuro, podríamos emitir CBFIs adicionales o los principales Tenedores de nuestros CBFIs pueden disponer de su participación en nosotros. Cualquiera de esas emisiones o ventas, o su posibilidad, podría resultar en una dilución de los derechos económicos y de voto de los Tenedores de nuestros CBFIs o en una percepción negativa del mercado y, potencialmente, en una disminución del precio de mercado de los CBFIs.

Nuestra posibilidad de ser indemnizados por cualquier incumplimiento o falsedad relacionada con las declaraciones sobre las Propiedades Iniciales estará limitada a los CBFIs recibidos por los Fideicomisos Aportantes como contraprestación por la transmisión de los CPOs, cuyo número podrá verse reducido de ejercerse las Opciones de Sobreasignación y sólo tendremos 180 días para hacer cualquier reclamación.

Como parte de nuestras Operaciones de Formación, cada Fideicomiso Aportante nos transmitirá el Portafolio Inicial a través de la transmisión de los CPOs de los que es titular, y dichos Fideicomisos Aportantes harán ciertas declaraciones, incluyendo declaraciones sobre su legítima propiedad de los CPOs y del Portafolio Inicial a través de los Fideicomisos de Propiedades Iniciales, sujeto a los Fideicomisos de Garantía y a las Hipotecas. Al momento de dicha transmisión de CPOs, los Fideicomisos Aportantes habrán convenido que los CBFIs recibidos por los Fideicomisos Aportantes como parte de la contraprestación por la transmisión de los CPOs servirán de respaldo de dichas declaraciones por un plazo de 180 días naturales contados a partir de la fecha de transmisión de los CPOs. Una vez transcurrido dicho plazo, dichos CBFIs podrán ser distribuidos a los fideicomisarios de los Fideicomisos Aportantes. En virtud de lo anterior, una vez vencido dicho plazo y distribuidos dichos CBFIs, los Fideicomisos Aportantes no contarán con bienes para respaldar las declaraciones realizadas por los mismos respecto de los CPOs y del Portafolio Inicial, por lo que nuestra posibilidad de recuperar daños y perjuicios sufridos como consecuencia de cualquier incumplimiento o falsedad de dichas declaraciones podría verse limitada o cancelada.

En adición a lo anterior, en caso de que las Opciones de Sobreasignación sean ejercidas en parte o en su totalidad, entregaremos cualquier producto, que en su caso, sea recibido de la liquidación de los CBFIs objeto de dichas Opciones de Sobreasignación a los Fideicomisos Aportantes como parte de la contraprestación por la transmisión de los CPOs, según se describe en el Apartado “Capitalización” de este Prospecto. En dicho caso, el número de CBFIs que permanecerán en el patrimonio de los Fideicomisos Aportantes para respaldar las declaraciones realizadas por los mismos respecto de los CPOs y del Portafolio Inicial disminuirá, por lo que nuestra posibilidad de recuperar daños y perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento o falsedad de dichas declaraciones también disminuirá.

Los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derechos de suscripción preferente que los faculden para participar en ofertas futuras.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs, los Tenedores de nuestros CBFIs no tienen derecho a suscribir una cantidad proporcional (o cualquier otra cantidad) de CBFIs para mantener su porcentaje de participación existente. Como resultado, la participación de los Tenedores de nuestros CBFIs puede diluirse si hay emisiones futuras de CBFIs.

Las ofertas futuras de valores, o la deuda en que incurramos en el futuro, preferentes a nuestros CBFIs, pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y diluir el valor.

Si decidimos emitir valores en el futuro preferentes a nuestros CBFIs o incurrir en deuda, es posible que dichos valores o deuda se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a las Distribuciones, más favorables que las de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución los Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir precio de nuestros CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Riesgos relacionados con México

Nuestro Portafolio Inicial tiene el riesgo de que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de los inmuebles sobre los que el Fideicomiso tenga derechos, de conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Extinción de Dominio.

En México, el gobierno tiene la facultad de extinguir el dominio sobre ciertas propiedades relacionadas con hechos ilícitos en favor del Gobierno. Si se llegara a extinguir el dominio de algún inmueble que conforme nuestro Portafolio Inicial, se perdería total o parcialmente las inversiones en dicho inmueble. No podemos garantizar que las autoridades correspondientes no ejercerán la acción de extinción de dominio sobre uno o más de los inmuebles que conforman nuestro Portafolio Inicial. El ejercicio de dicha acción de extinción sobre alguno de nuestros inmuebles afectaría adversamente nuestros rendimientos esperados y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Somos un fideicomiso constituido en México, todos nuestros activos y operaciones están localizados en México y nuestro negocio se ve afectado por el desempeño de la economía mexicana. La reciente crisis global crediticia y la recesión económica han tenido consecuencias significativas adversas en la economía mexicana, la cual se contrajo en 2009 en un 6.3% en términos del PIB. La economía mexicana actualmente se está recuperando de una recesión, con un crecimiento del PIB del 5.6% en 2010, de 3.9% en 2011 y en 2012. Sin embargo, no podemos asegurar que esa recuperación continuará en 2013 o que no ocurrirá una recesión en el futuro.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica, causada por factores internos y externos sobre los cuales no tenemos control. Esos periodos han estado caracterizados por inestabilidad en los tipos de cambio, inflación alta, altas tasas de interés internas, contracción económica,

una reducción de flujos de capital internacionales, una reducción de liquidez en el sector bancario y altas tasas de desempleo. Reducciones en la tasa de crecimiento de la economía local donde se encuentran localizadas nuestras propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación tasas de interés pueden dar lugar a una reducción en la demanda por nuestras propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos casos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello. No podemos asegurar que las condiciones económicas en México no empeorarán, o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestra situación financiera y resultados de operación.

Los acontecimientos políticos y sociales y otros acontecimientos en México pueden afectar nuestro negocio.

Los acontecimientos políticos y sociales en México podrían afectar nuestro negocio. Actualmente ningún partido político cuenta con mayoría absoluta en ninguna de las cámaras del Congreso Federal, lo cual dificultará el trabajo legislativo. La ausencia de una fuerza política mayoritaria y la lucha entre el poder legislativo y el ejecutivo podría frenar la implementación oportuna de reformas estructurales; lo anterior podría tener un efecto adverso en la economía del país. No podemos asegurar que la situación política en México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

Las acciones del gobierno mexicano en materia económica podrían tener un impacto significativo en el sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones del mercado y los precios y retornos de los valores mexicanos. En particular, las autoridades mexicanas tienen la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al dueño de los bienes expropiados, dicha indemnización por lo general está por debajo del valor de mercado de los bienes expropiados. Si cualquiera de los activos del fideicomiso o cualquiera de las Propiedades Iniciales fueran expropiadas, existe la posibilidad de que perdiéramos toda o parte de nuestra inversión en dicha propiedad, lo cual podría dar lugar a un menor nivel de efectivo disponible para realizar las Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Además, durante los últimos años México ha experimentado un aumento significativo de la violencia e inseguridad relacionada con el combate al tráfico ilegal de drogas y al crimen organizado, sobre todo en ciudades que forman parte de la ruta de transporte de drogas a Estados Unidos como Ciudad Juárez, Reynosa, Nuevo Laredo y Monterrey. Dicho aumento de la violencia e inseguridad puede tener un impacto negativo en el ámbito empresarial en ciertos lugares donde operamos, donde incluso se ha afectado la ocupación de las propiedades industriales por esta misma razón. Sumado a esta situación, es preciso tomar en cuenta que los actos de corrupción y los vínculos entre organizaciones delincuenciales y autoridades también generan condiciones que afectan las operaciones de nuestro negocio; actos de extorsión y otro tipo de acciones intimidatorias son riesgos latentes en las ciudades antes mencionadas. La mitigación de este tipo de cuestiones está sujeta al nivel de acción y decisión del gobierno federal y local.

Por otro lado, también estamos expuestos a desastres naturales (tales como temblores, huracanes, inundaciones y otros eventos impredecibles), condiciones climáticas adversas y afectaciones causadas por terceros (tales como huelgas, suspensión de labores, marchas, actos de violencia y terrorismo) en los estados en los que operamos.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar, así como el restablecimiento de controles en el tipo de cambio y restricciones, pueden afectar adversamente nuestro desempeño financiero

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, incluyendo tipos de cambio inestables las fluctuaciones en los tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras divisas y también pueden afectar adversamente el

desempeño de las inversiones en esos activos. El Banco de México podrá de tiempo en tiempo participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y brindar soporte a un mercado ordenado. El Banco de México y el Gobierno de México también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambio y brindar liquidez al mercado de divisas, tal como usar contratos de derivados en el mercado extrabursátil y contratos de futuros negociados públicamente en Bolsa de Valores de Chicago. Sin embargo, el Peso actualmente es sujeto de fluctuaciones sustanciales frente al Dólar y podría estar sujeto a fluctuaciones en el futuro. Desde la segunda mitad de 2008, el valor del Peso con relación al Dólar ha fluctuado significativamente. De acuerdo con el Banco de México, durante este periodo el tipo de cambio registró un mínimo de \$9.91 Pesos por Dólar a 6 de agosto de 2008, y un máximo de \$15.37 Pesos por Dólar a 3 de marzo de 2009 y era de \$13.01 Pesos por Dólar al 31 de diciembre de 2012. Debido a que los activos pueden ser adquiridos con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de esos activos en Dólares puede verse afectado favorablemente o desfavorablemente a causa de variaciones en los tipos de cambio, costos de conversión y disposiciones de control del tipo de cambio. Como resultado, nuestras ganancias reportadas expresadas en Pesos, están sujetas a fluctuaciones en el valor del Peso respecto del Dólar. De igual manera, debido a que los CBFIs están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión, los Tenedores de nuestros CBFIs soportan el riesgo de fluctuaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, los cuales pueden disminuir el valor de adquisición de los Pesos recibidos por los Tenedores de nuestros CBFIs por concepto de Distribuciones.

Una depreciación severa del Peso también puede dar lugar a una interrupción de los mercados internacionales de divisas extranjeras. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o convertir Pesos en Dólares y en otras divisas, con el propósito de realizar pagos oportunos de nuestra deuda denominada en Dólares, y podría tener un efecto negativo en nuestra situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo en periodos futuros aumentando, por ejemplo, en términos de Pesos, el monto de nuestros pasivos denominados en divisas extranjeras y el índice de incumplimiento entre nuestros deudores. Pagaremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en Pesos. Cualquier fluctuación significativa entre el valor del Peso y el Dólar u otras divisas puede tener un impacto adverso en el Dólar o en montos equivalentes en otras divisas que reciban los Tenedores después de la conversión. Adicionalmente, la cantidad en Pesos pagada por nosotros puede no ser fácilmente convertida a Dólares u otras divisas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría reinstituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. Las fluctuaciones futuras en los tipos de cambio y el efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

Los desarrollos en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, nuestro desempeño financiero y el valor de nuestros CBFIs.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas o vehículos tales como nuestro fideicomiso pueden ser afectados, en grados variables, por condiciones económicas y de mercado en otros países. Si bien las condiciones económicas en otros países 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 valores de emisores mexicanos o de activos mexicanos. En años recientes, por ejemplo, los precios tanto de los títulos de deuda mexicanos como de otros valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de eventos en Rusia, Asia, Brasil y economías de la Unión Europea, particularmente Grecia. Recientemente, la crisis crediticia en Estados Unidos relacionada principalmente con la venta de hipotecas de alto riesgo dio lugar a fluctuaciones significativas en los mercados financieros globales, incluyendo México.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como consecuencia del ("TLCAN"), y el aumento de la actividad económica entre los dos países, y las remesas de inmigrantes mexicanos trabajando en Estados Unidos a residentes en México. Debido a lo anterior, las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación renegociación del TLCAN u otros eventos relacionados podrían tener un efecto significativo adverso en la economía mexicana. No podemos garantizar que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Nuestro negocio y el valor razonable de nuestros activos inmobiliarios podrían verse afectados por procedimientos de extinción de dominio relacionados con actividades ilícitas si nuestras propiedades son utilizadas para dichas actividades.

De conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio, el Gobierno Federal de Mexico tiene la facultad de tomar propiedades privadas en México en caso de que dichas propiedades sean utilizadas para cometer delitos relacionados con el crimen organizado, narcotráfico, secuestro y robo de automóviles o trata de personas. Si cualquiera de nuestras propiedades es utilizada para cometer cualquiera de dichos delitos y el Gobierno Federal de México ejerciere su facultad para extinguir el dominio y tomar dichas propiedades, perderíamos toda o parte de nuestra inversión en dichas propiedades. Esto podría tener un efecto adverso en nuestras rentas esperadas y consecuentemente, en el flujo de efectivo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs y en el precio de nuestros CBFIs.

Riesgos Fiscales

Esperamos que tengamos tratamiento de compañía pasiva de inversión extranjera (passive foreign investment company) para efectos del impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos, en cuyo caso los Tenedores estadounidenses de nuestros CBFIs podrían estar sujetos a consecuencias adversas en relación con el impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos.

Debido a nuestra organización y a las operaciones que pretendemos realizar, esperamos que tengamos tratamiento de compañía pasiva de inversión extranjera (*passive foreign investment company*, "PFIC") para efectos del impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos. Al respecto, exhortamos a los Tenedores estadounidenses a considerar la posibilidad de "fondo de elección calificado" (*qualified electing fund* "QEF", por sus siglas en inglés) en relación con nuestros CBFIs.

Asumiendo que seamos considerados como una PFIC y un Tenedor estadounidense no realice una elección QEF, dicho tenedor estará sujeto a un impuesto especial a tasas ordinarias del impuesto sobre la renta sobre "distribuciones en exceso" (generalmente, estas son cualesquier distribuciones que reciba un tenedor en un ejercicio fiscal que sean superiores a un 125% del promedio anual de distribuciones que dicho tenedor haya recibido en los tres ejercicios fiscales anteriores, o en el periodo durante el que haya sido tenedor si este es más corto), incluyendo cualquier ganancia reconocida por la venta de nuestros CBFIs. El monto del impuesto sobre la renta sobre cualesquier distribuciones excesivas será incrementado mediante intereses para compensar el diferimiento del pago de impuestos, calculados como si las distribuciones excesivas se hubieren obtenido proporcionalmente durante el período de tenencia de los CBFIs. Además, las distribuciones pagadas por nosotros no serían susceptibles de tasas reducidas del impuesto sobre la renta de Estados Unidos aplicables a los Tenedores estadounidenses que son personas físicas.

Un Tenedor estadounidense puede evadir las reglas desfavorables descritas anteriormente si realiza una elección QEF, en cuyo caso el Tenedor estadounidense estará obligado a incluir anualmente la parte proporcional de su participación de nuestro ingreso y ganancia de capital neta, pero cualquier ganancia

que ese Tenedor reconozca subsecuentemente al vender sus CBFIs por lo general será gravada como ganancia de capital y cualesquier distribuciones hechas en relación con sus CBFIs no estarán sujetas a la ley impuesto sobre la renta federal de Estados Unidos en la medida en que dichas distribuciones estén relacionadas con ingresos gravados con anterioridad. Si bien los Tenedores estadounidenses que realicen una elección QEF deben incluir anualmente la parte proporcional de su participación de nuestro ingreso y ganancia de capital neta en caso de que seamos una PFIC sin importar si las distribuciones de efectivo se realizan a dichos Tenedores, esperamos que los efectos negativos potenciales de dicho desfase en la sincronización sean mitigados sustancialmente por nuestra política de distribución, descrita bajo el nombre de “Política de Distribución”. En relación con lo anterior, nuestro Comité Técnico planea establecer una política de distribución de conformidad con la cual por lo general pagaremos sustancialmente todo nuestro efectivo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs cada año. No puede haber ninguna garantía de que tal política de distribución no vaya a cambiar o que en cualquier año las distribuciones en efectivo se harán a los tenedores de nuestros CBFIs.

Podemos estar sujetos a reformas legislativas o reglamentarias adversas en materia fiscal que pueden afectarnos o pueden afectar el valor de nuestros CBFIs.

En cualquier momento, las leyes o reglamentos fiscales federales, estatales o locales de Estados Unidos, locales o federales de México, u otras leyes o reglamentos fiscales distintos de aquellos de Estados Unidos ó las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos, pueden ser modificados. No podemos predecir cuándo o si, cualesquier nuevas leyes federales, estatales o locales de Estados Unidos, federales o locales mexicanas, u otras leyes, reglamentos o interpretaciones judiciales fiscales distintas de las de Estados Unidos, serán adoptadas, promulgadas o podrían surtir efectos, y si cualquiera de dichas leyes, reglamentos o interpretaciones puede surtir efectos retroactivamente. Nosotros y los Tenedores de nuestros CBFIs podríamos vernos afectados adversamente por cualquiera de dichos cambios en las leyes y reglamentos fiscales o interpretaciones judiciales o administrativas, o por nuevas las leyes y reglamentos fiscales o interpretaciones judiciales o administrativas.

Nuestros prediales podrían incrementarse debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente nuestro flujo de efectivo.

Estaremos obligados al pago del impuesto predial de las Propiedades Iniciales. El pago de impuesto predial de las Propiedades Iniciales puede incrementarse si cambia la tasa impositiva o si el valor de las Propiedades Iniciales es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial que pagaremos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que pagamos actualmente. Si el impuesto predial que pagamos se incrementa, nuestra capacidad para pagar las Distribuciones esperadas a los Tenedores de nuestros CBFIs podrían ser afectados material y adversamente.

Es posible que haya una mayor carga fiscal del IETU en el futuro debido a la forma en que estructuramos nuestras Operaciones de Formación.

Las Operaciones de Formación conforme a las cuales vamos a adquirir las Propiedades Iniciales, se espera que resulten en una deducción para efectos del IETU por aproximadamente \$9.0 mil millones de Pesos, que es menor que el valor razonable de mercado estimado de las Propiedades Iniciales al 31 de diciembre de 2012 de \$11.9 mil millones de Pesos. Por lo anterior, estaremos expuestos a una potencial carga fiscal de IETU mayor en la venta de las Propiedades Iniciales que se realice en el futuro, que aquella que correspondería si la deducción de IETU fuera igual al valor razonable de mercado de las Propiedades Iniciales al momento de su adquisición.

DESTINO DE LOS RECURSOS

Los recursos netos de la venta de 340,055,000 CBFIs, en la Oferta Global son de \$8,838,661,300.00 (ocho mil millones ochocientos treinta y ocho millones seiscientos sesenta y un mil trescientos Pesos 00/100 M.N.), incluyendo las Opciones de Sobreasignación, y \$7,589,400,000.00 (siete mil millones quinientos ochenta y nueve millones cuatrocientos mil Pesos 00/100 M.N.), sin considerar las Opciones de Sobreasignación, considerando un precio de oferta de \$28.00 Pesos por CBFI después de deducir los gastos de la oferta, que incluyen descuentos y las comisiones de los intermediarios colocadores, los gastos e impuestos de la Oferta Global y nuestras Operaciones de Formación y costos de financiamiento. .

La siguiente tabla presenta las fuentes y los usos de recursos que esperamos hacer en relación con la Oferta Global:

Fondos					
	\$	Pesos		\$	Pesos
	(en millones)	(en millones)		(en millones)	(en millones)
Recursos Brutos derivados de la Oferta Global	664.8	8,279.6	Pago de deuda.....	413.6	5,150.8
Disposición de la Línea de Crédito Revolvente	96.6	1,203.4	Crédito Citibank	368.0	4,583.0
			Crédito JP Morgan...	35.0	435.9
			Crédito Cuautitlán...	10.6	131.9
			Pago de efectivo aplicado a la adquisición del Portafolio Inicial.....	292.4	3,641.9
			Gastos de la Oferta	49.3	613.6
			Comisiones de los financiamientos.....	6.2	76.6
Fondos Totales	761.4	9,483	Destinos Total	761.4	9,483.

Se espera que cualquier balance restante en los recursos netos sea aplicado para propósitos corporativos generales.

Para un resumen del valor de la contraprestación que se pagará a cambio del Portafolio Inicial, según estén distribuidos entre los Fideicomisos Aportantes, consultar “Estructura y Formación-Consideración Pagada por el Portafolio Inicial.”

En caso de que las Opciones de Sobreasignación sean ejercidas en parte o en su totalidad, entregaremos cualquier producto que, en su caso, sea recibido de la liquidación de los CBFIs objeto de dichas Opciones de Sobreasignación a los Fideicomisos Aportantes para su posterior distribución a ciertos tenedores principales listados en el Apartado “Principales Tenedores” como parte de la contraprestación por la transmisión de los CPOs. Cualquier ejercicio en la Opción de Sobreasignación resultará en la emisión de menos CBFIs a los Fideicomisos Aportantes, lo anterior a efecto de que el número total de CBFIs en circulación como consecuencia de la Oferta Global (sin considerar las Opciones de Sobreasignación) no sufre cambios como resultado del ejercicio de las Opciones de Sobreasignación.

Las cantidades en Pesos que se muestran en la siguiente tabla han sido convertidas a Dólares únicamente para fines de conveniencia, al tipo de cambio de \$12.45 Pesos por Dólar publicado por el Banco de México el 19 de marzo de 2013.

CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla presenta (i) nuestra capitalización histórica al 31 de diciembre de 2012 que incluye una conversión al tipo de cambio de \$13.01 Pesos por Dólar, publicado por Banco de México en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 2012, y (ii) está ajustada tomando en cuenta la Oferta Global y la aplicación de los recursos netos según se describe en la sección “Destino de los Recursos”.

Los posibles inversionistas deberán leer esta tabla conjuntamente con la información presentada en la sección “Discusión de Administración y Análisis de la Situación Financiera y Resultados de Operación” y la tabla en el apartado “Destino de los Recursos” de este Prospecto.

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012			
	Actual		Según se ajustan (sin auditar)	
	EU\$	Pesos\$	EU\$	Pesos\$
Pasivos Corrientes	(en millones)			
Deuda Garantizada				
Créditos no corrientes	387.2	5,038.7	6.7	87.2
Intercambio y otras cantidades pagaderas	2.4	31.3	2.4	31.3
Pasivos No Corrientes				
Deuda Garantizada				
Créditos corrientes	148.0	1,924.9	114.5	1,489.7
Depósitos de los arrendatarios	6.7	86.8	6.7	86.8
Pasivos totales (excluyendo activos netos atribuibles a inversionistas)	544.3	7,081.7	131.3	1,708.2
Capitalización Total	544.3	7,081.7	131.3	1,650.9

La tabla anterior no refleja las disposiciones por Dls\$96.6 millones del Crédito Revolviente que esperamos obtener simultáneamente a la consumación de la Oferta Global.

EU\$ (en millones)	Al 31 de Dic. de 2012	Variación	Estimado
Línea de Crédito Revolviente	\$0	\$96	\$96
Crédito Citibank	368	(368)	--
Crédito JP Morgan	120	-35	85
Crédito 1487	37	--	37
Crédito Cuautitlán	11	-11	--
Deuda Total	\$535	(\$358)	\$217
Efectivo	5	--	5
Deuda Neta	\$530	(\$338)	\$192
Recursos de la Oferta	--	--	992
Valor Total de la Compañía	--	--	\$1,185

POLÍTICA DE DISTRIBUCIONES

Pretendemos adoptar una política de distribución y pagar Distribuciones en efectivo trimestralmente a todos los Tenedores de nuestros CBFIs a prorrata. Esperamos que nuestra política de distribución generalmente requiera de una tasa de distribución anual que represente hasta el 100% de nuestro efectivo estimado disponible para distribución. Definimos efectivo disponible para distribución como utilidad (pérdida) del ejercicio ajustado por la ganancia o pérdida neta no realizada. Esta definición de efectivo disponible para distribución no refleja la cantidad de efectivo estimado a ser usado para actividades de inversión, para la adquisición y otras actividades que no sean una disposición para gastos de capital recurrentes y no recurrentes, y las cantidades estimadas para las comisiones de arrendamiento y las mejoras del arrendatario necesarias para la renovación del espacio. Tampoco refleja la cantidad de efectivo estimada para ser usada para actividades de financiamiento. Cualquier actividad de financiamiento y/o inversión podrá tener un efecto material en nuestro estimado de efectivo disponible para distribución. Nuestro estimado de efectivo disponible para distribución no deberá ser considerado como una alternativa al flujo de efectivo derivado de las actividades de operación o como un indicador de nuestra liquidez o nuestra capacidad para pagar distribuciones o hacer otras distribuciones. Creemos que nuestro estimado de efectivo disponible para distribución constituye una base razonable para establecer la tasa de distribución inicial; sin embargo, no podemos asegurar que el estimado resulte preciso, y las distribuciones actuales por lo tanto pueden diferir significativamente de las distribuciones esperadas. Nuestro efectivo disponible para el cálculo de las distribuciones está separado de nuestro cálculo para distribuir anualmente por lo menos el 95% de nuestro resultado fiscal de conformidad con la LISR con el fin de mantener nuestro estatus como FIBRA.

El momento, la forma, frecuencia y cantidad de distribuciones serán autorizados por nuestro Comité Técnico con base en una variedad de factores, incluyendo:

- resultados de operación reales (incluyendo nuestro resultado fiscal anual);
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- los términos, requisitos y condiciones de cualquier acuerdo de financiamiento;
- los requisitos de gastos de capital de nuestras propiedades;
- nuestros gastos de operación;
- nuestras perspectivas futuras y nuestro desempeño financiero esperado y las necesidades del capital de trabajo;
- cualquier cambio en las condiciones de la ley, condiciones generales económicas y de negocios; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico estime pertinentes, incluyendo la cantidad de distribuciones efectuadas por compañías similares.

No podemos asegurar que se alcanzará o mantendrá una tasa de distribución anual determinada. Cualquier distribución que paguemos en el futuro dependerá de nuestros resultados de operación reales, condiciones económicas y otros factores que pudieran diferir materialmente de nuestras expectativas actuales. Nuestros resultados reales de operaciones serán afectados por un número de factores, incluyendo el ingreso que recibimos por nuestras Propiedades Iniciales, nuestros gastos de operación, los gastos por intereses y la capacidad de nuestros clientes para cumplir con sus

obligaciones y gastos imprevistos. Si nuestras Propiedades Iniciales no generan suficiente flujo de efectivo, podremos vernos en la necesidad de financiar las distribuciones a través de (i) capital de trabajo, el cual podrá incluir recursos de la Oferta Global, (ii) préstamos bajo nuestra Línea de Crédito Revolvente, ó (iii) de otra deuda o financiamiento de capital, la cual podría no estar disponible. No podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro. Todos los CBFIs que emitamos otorgarán a nuestros tenedores los mismos derechos, por lo que todas las Distribuciones que realicemos conforme a nuestras políticas de distribución se distribuirán a prorrata entre todos nuestros CBFIs.

TIPO DE CAMBIO

Desde noviembre de 1991, México ha tenido un mercado libre de divisas. Antes del 21 de diciembre de 1994, el Banco de México mantuvo el tipo de cambio del Peso con respecto al Dólar dentro de un rango prescrito por el gobierno mexicano mediante la intervención en el mercado de divisas. Dentro del mencionado rango, el Banco de México por lo general intervino para reducir fluctuaciones del día a día en el tipo de cambio. En diciembre de 1994, el gobierno mexicano suspendió la intervención del Banco de México y permitió que el Peso fluctuara libremente en relación al Dólar. Los factores que contribuyeron para alcanzar esa decisión incluyen el monto del déficit de México, el nivel de las reservas de divisas del Banco de México, el aumento de las tasas de interés para otras monedas, especialmente el Dólar, y la poca confianza en la economía mexicana por parte de los inversionistas internacionales.

Desde finales de 2003, el Banco de México ha llevado a cabo subastas del Dólar en un intento de reducir los niveles de su reserva de divisas. El Banco de México lleva a cabo operaciones de mercado abierto de forma regular para determinar el tamaño de la base monetaria de México. Los cambios en la base monetaria de México tienen un impacto en el tipo de cambio. El Banco de México puede incrementar o disminuir los fondos de reserva que las instituciones financieras están exigidas a mantener. Si se incrementan los requisitos de reservas, las instituciones financieras deberán destinar más fondos a sus reservas, lo cual reducirá la cantidad de fondos disponibles para operaciones, y provocar que la cantidad de fondos disponible en el mercado disminuya y la tasa de interés aumente. Lo contrario ocurre si los requisitos de reservas son disminuidos. Este mecanismo, formalmente conocido como el “el objetivo diario de saldos acumulados” representa un mecanismo utilizado por el Banco de México para ajustar el nivel de las tasas de interés y tipos de cambio.

El 8 de octubre de 2008, como resultado de una volatilidad cambiaria causada por la crisis financiera global, la Comisión de Cambios, compuesta por funcionarios de alto rango de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México, la cual es responsable de determinar la política cambiaria de México, estableció subastas diarias de dólares con el fin de estabilizar los mercados de divisas. La cantidad de dólares subastados ha sido modificada con el fin de adaptarse a las condiciones del mercado actual. El Banco de México también anunció a principios del año 2010 que seguirá una política de acumulación de reservas extranjeras. Con ese fin, el Banco de México ha establecido una subasta de opciones mensuales para venderle Dólares, sujeto a ciertas reglas. No podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá sus políticas actuales con respecto al Peso o que el Peso no se depreciará significativamente en el futuro.

La siguiente tabla establece, para los periodos indicados, el tipo de cambio de libre mercado alta, baja, promedio y al final del periodo, expresada en Pesos por Dólar. La información proporcionada en esta tabla se basa en las tasas publicadas por el Banco de México en el Diario Oficial. No hemos vuelto a expresar las tasas en unidades monetarias constantes. No se hace declaración alguna con respecto a que las cantidades en Pesos a que se refiere este Prospecto pueden o no haber sido, o pueden o no convertirse a Dólares a cualquier tasa particular o en lo absoluto.

	Tipo de Cambio a la Compra al Medio Día (Pesos por Dólares)			
	Baja(1)	Alta(1)	Promedio(2)	Al término del periodo
Años Terminados el 31 de diciembre de				
2008	9.92	13.92	11.14	13.54
2009	12.60	15.37	13.51	13.06
2010	12.16	13.18	12.64	12.36
2011	11.50	14.24	12.43	13.98
2012	12.63	14.39	13.17	13.01
Mes Terminado				
30 de septiembre de 2012	12.75	13.42	13.00	12.85
31 de octubre de 2012	12.70	13.09	12.87	13.09

30 de noviembre de 2012	12.98	13.25	13.10	13.04
31 de diciembre de 2012	12.72	13.01	12.87	13.01
31 de enero de 2013	12.59	12.99	12.71	12.71
28 de febrero de 2013	12.63	12.87	12.72	12.87
19 de marzo de 2013	12.40	12.83	12.66	12.45

(1) Las tasas mostradas son tasas reales tanto altas como bajas, sobre una base diaria para cada periodo.

(2) Tasas promedio a fin de mes en el caso de promedios anuales y promedio de tasas diarias en el caso de promedios mensuales.

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Las siguientes tablas presentan la información financiera resumida con respecto a los Fideicomisos Aportantes y otra información para los períodos indicados. Estas tablas deben ser leídas conjuntamente con los Estados Financieros Combinados incluidos en este prospecto y están confirmadas en su totalidad con la información contenida en el mismo. Véase “Presentación de Información Financiera y Otra Información”. Nuestros Estados Financieros Combinados y la demás información financiera incluida en este Prospecto, salvo que se especifique lo contrario, están expresados en Pesos mexicanos.

Las cantidades en Dólares presentadas a continuación son las conversiones de las cantidades en Pesos, únicamente para conveniencia del lector. Hemos convertido las cantidades en Dólares en este Prospecto al tipo de cambio de \$13.01 pesos por \$ 1.00, el tipo de cambio publicado por Banco de México en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 2012, a menos que se especifique lo contrario. Véase la sección “Tipos de Cambio” para obtener información sobre los tipos de cambio entre el Peso y el Dólar de EE.UU., durante los periodos especificados en el mismo. Estas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones en las que las cantidades en Pesos realmente representan tales cifras en Dólares de EE.UU. o podrían ser convertidas a Dólares al tipo de cambio indicado o a cualquier otro tipo de cambio. Para obtener información adicional respecto a la información financiera presentada en este prospecto, consulte “Presentación de Información Financiera y Otra Información”.

Por el año terminado el 31 de diciembre de				
	2012	2012	2011	2010
	(millones de Dólares (sin auditar))	(millones de Pesos)		
Estado de Resultados Integrales:				
Ingresos por renta.....	79.1	1,029.0	903.8	882.5
Otros ingresos operativos.....	6.4	83.7	89.9	67.9
Utilidad (pérdida) neta sin realizar por ajuste a valor razonable de las inversiones inmobiliarias.....	23.2	301.3	483.4	(177.7)
Gastos de bienes inmuebles e impuestos.....	(19.6)	(254.7)	(233.9)	(167.7)
Honorarios y Gastos Diversos.....	(3.8)	(49.8)	(45.9)	(28.7)
Utilidad (pérdida) neta sin realizar por el valor razonable de préstamos e instrumentos financieros.....	0.8	10.1	(35.6)	6.3
Utilidad de operación.....	86.1	1,119.6	1,161.7	582.6
Costo financiero—neto	(20.2)	(262.5)	(304.9)	(333.9)
Utilidad Integral del año.....	65.9	856.9	856.7	248.9
Diferencias de conversión de moneda.....	(25.5)	(331.7)	555.0	(174.0)
Aumento en los activos netos atribuible a los inversionistas	40.4	525.2	1,411.8	74.8

Por el año terminado el 31 de diciembre de				
	2012	2012	2011	2010
	(millones de Dólares (sin auditar))	(millones de Pesos)		
Información de Balance:				
<i>Activos no vigentes</i>				
Propiedades de Inversión.....	918.1	11,944.1	12,231.8	10,169.9
Instrumentos financieros derivados	0.1	1.6	14.2	37.4
<i>Activos vigentes</i>				
Otros activos.....	-	-	0.5	21.9
Gastos prepagados	2.5	33.0	-	-
Ingresos acumulados.....	0.3	4.1	10.6	8.2

Cuentas por cobrar.....	5.2	67.8	47.1	36.8
Efectivo restringido	9.3	120.5	85.4	3.8
Efectivo y equivalentes a efectivo	12.8	166.8	192.5	295.8
Total de activos	948.3	12,337.9	12,582.1	10,573.8
<i>Pasivos no vigentes</i>				
Créditos no corrientes.....	148.0	1,924.9	7,628.5	6,273.1
Depósitos de arrendatarios.....	6.7	86.8	86.7	63.9
<i>Pasivos no vigentes</i>				
Cuentas por Pagar.....	2.4	31.3	18.6	20.1
Créditos corrientes.....	387.3	5,038.7	109.8	735.4
Instrumentos financieros derivados	-	-	5.1	2.8
Pasivos totales (excluyendo activos netos atribuibles a inversionistas)	544.3	7,081.7	7,848.7	7,095.4
Total de activos y pasivos netos	948.3	12,337.9	12,582.1	10,573.8

	Por el año terminado el 31 de diciembre de,		
	2012	2011	2010
Información Operativa			
Número de propiedades	146	146	146
ABR total al final del año (en millones de pies cuadrados)	19.84	19.54	19.23
Tasa de ocupación total.....	88.2	84.8	81.5
Renta Base del periodo Analizada por pie cuadrado arrendado (en EU\$)	4.67	4.71	4.82
Margen NOI.....	83%	84%	89%

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO EMISOR

La presente sección contiene la discusión y análisis sobre la situación financiera y los resultados de operación y deberá leerse conjuntamente con nuestros Estados Financieros Combinados y las notas relacionadas incluidas a lo largo del presente Prospecto. La información financiera incluida en la presente sección ha sido preparada de conformidad con NIIF, que pueden ser distintas a estándares de reporte adoptados en otros países en varios aspectos. No hemos intentado cuantificar el impacto de dichas diferencias reconciliando nuestros Estados Financieros Combinados y otra información financiera en el presente Prospecto respecto a los US GAAP. Este Prospecto contiene estimaciones futuras que reflejan nuestros planes, estimaciones y opiniones y conllevan riesgos, incertidumbres y presunciones. Los resultados reales pueden llegar a diferir sustancialmente de los descritos en las estimaciones futuras. Los factores que pueden ocasionar dichas diferencias o contribuir a las mismas incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, los descritos a continuación y en otras secciones de este Prospecto, incluyendo especialmente las secciones tituladas “Estimaciones Futuras” y “Factores de Riesgo”. Además del resto de la información contenida en este Prospecto, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección “Factores de Riesgo” antes evaluarnos a nosotros y a nuestro negocio.

Introducción

Somos un fideicomiso inmobiliario de reciente creación, anclado por un portafolio industrial y constituido principalmente para adquirir, ser propietarios y desarrollar y administrar bienes inmuebles en México. Las Propiedades Iniciales que componen nuestro Portafolio Inicial consisten en atractivos almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos a lo largo del norte, Bajío y centro de México. Pretendemos tener tratamiento de FIBRA para efectos fiscales a partir del término de nuestro ejercicio fiscal que concluye el 31 de diciembre de 2013. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Desde 2003, PREI Latin America ha adquirido y desarrollado las propiedades industriales que previo o simultáneamente a la Oferta Global, formarán parte de nuestro Portafolio Inicial. Favor de referirse a la Sección “Estructura y Formación” del presente Prospecto. Las Propiedades Iniciales que conforman nuestro Portafolio Inicial consisten en 146 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas con una ARB conjunto de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 14 propiedades de reserva territorial. Al 31 de diciembre de 2012, creemos que nuestras 14 propiedades de reserva territorial pueden respaldar, en su totalidad, aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable. Al 31 de diciembre de 2012, las propiedades de nuestro Portafolio Inicial contaban aproximadamente con un 88.2% de ocupación. Nuestro Portafolio Inicial se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario. Las Propiedades Iniciales están ubicadas a lo largo de 25 ciudades en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Creemos que nuestro Portafolio Inicial se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.5 años al 31 de diciembre de 2012. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en su gran mayoría establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio Inicial. Al 31 de diciembre de 2012 las propiedades desarrolladas de nuestro Portafolio Inicial tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado de Dls\$4.67.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por una afiliada de PREI Latin America. Hemos reunido a un equipo de administración interna con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la supervisión, asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades vacantes de nuestro Portafolio Inicial representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano. Si bien nuestro Portafolio Inicial consistirá en propiedades industriales, es posible que en el futuro se expanda a otros sectores complementarios de bienes raíces.

Factores que Influyen en nuestros Resultados de Operación

Ingresos por Arrendamiento. Nuestro ingreso proviene principalmente de las rentas que recibimos de nuestros arrendatarios. El monto del ingreso generado por las Propiedades Iniciales que conformarán nuestro Portafolio Inicial depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas actuales de ocupación de espacios arrendados, de arrendar los espacios actualmente disponibles y de aquellos que se encuentren disponibles en virtud de terminaciones de arrendamientos o a través de la expansión y el desarrollo de propiedades. El monto del ingreso generado por nosotros depende de nuestra capacidad de cobrar las rentas a nuestros arrendatarios conforme a sus contratos de arrendamiento, así como de nuestra capacidad de mantener o incrementar las tasas de renta de las Propiedades Iniciales. La mayoría de nuestros arrendamientos están sujetos a ajustes indexados a la inflación o a un aumento contractual de entre 1% y 3% por año. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que se encuentran ubicadas las Propiedades Iniciales pudieran tener un impacto en nuestro ingreso en el futuro. Además, el crecimiento en los ingresos de las rentas también dependerá parcialmente de nuestra capacidad de expandir el ARB de nuestras Propiedades Iniciales. La gran mayoría de nuestros ingresos de renta se reciben en Dólares y se convierten a Pesos mexicanos utilizando el promedio de los tipos de cambio del mes al final del período, por lo que las fluctuaciones en la fortaleza del Peso también afectan nuestros ingresos por arrendamiento.

Vencimiento del Arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar inmuebles sujetos a contratos de arrendamiento cuya vigencia está por vencer, impactará los resultados de nuestra operación y se ve afectada por las condiciones económicas y competitivas de nuestros mercados, así como por el atractivo de nuestras propiedades individuales. Al 31 de diciembre de 2012, los arrendamientos relacionados con aproximadamente el 25.2% de nuestra ARB (26.6% de nuestra Renta Base Anualizada) están programados para vencer durante el 2013, y los arrendamientos relacionados con aproximadamente el 13.6% de nuestra ARB total (13.3% de nuestras Rentas Base Anualizadas) están programados para vencer durante el 2014. Consideramos que enfrentamos menor riesgo relacionado con renovar contratos de arrendamiento debido a que nuestro Portafolio Inicial está dividido en propiedades dedicadas a la distribución y a la manufactura. Esta división nos proporciona una combinación de diversificación y estabilidad. La combinación entre renovaciones de arrendamientos y nuevos arrendamientos en un año determinado puede afectar nuestros resultados de operación. En virtud de que los gastos derivados de la celebración de nuevos arrendamientos se capitalizan al momento en el que se incurren, mientras que los gastos incurridos en relación con las renovaciones de arrendamientos existentes se registran como gastos al momento en que se incurren, un porcentaje mayor de renovaciones de arrendamientos, en comparación con la celebración de nuevos contratos de arrendamiento celebrados en dicho año, dará lugar a un incremento en los gastos e impuestos relacionados con bienes inmuebles en dicho año.

Condiciones de Mercado. Cambios positivos o negativos en las condiciones de mercado en las que nosotros operamos tendrán un impacto en nuestro desempeño general. Decrementos económicos o regionales futuros que afecten dichos mercados o decrementos en los mercados de propiedades industriales que disminuyan nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar inmuebles industriales, así como la capacidad de nuestros arrendatarios de cumplir con sus obligaciones al amparo de sus contratos de arrendamiento, tales como las obligaciones de pago o el concurso mercantil de los arrendatarios, podrían afectar adversamente nuestra capacidad para mantener o incrementar las rentas de las Propiedades Iniciales. Inicialmente, reconocemos nuestras propiedades inmobiliarias a precio de adquisición, nuestros préstamos a costo histórico y posteriormente los registramos, junto con los instrumentos financieros derivados, en cada fecha de reporte aplicable a valor razonable. Las utilidades y pérdidas que deriven del mercado de nuestras propiedades de inversión se identifican en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión”. (Para mayor información favor de referirse a Política Contable –utilidad (pérdida) neta derivada del ajuste a Valor Razonable de las Propiedades de Inversión). El impacto de las fluctuaciones en el tipo de cambio y las tasas de interés de la deuda financiera se registran en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta no realizada de valor razonable de los préstamos” El impacto de las fluctuaciones de las tasas de interés de los instrumentos derivados se registran en el estado de resultados integrales como “utilidad (pérdida) neta no realizada por valor razonable de los instrumentos financieros”.

Efecto de las Operaciones de Formación y Estatus Público de la FIBRA. Hemos celebrado un contrato con nuestro Asesor conforme al cual le pagaremos comisiones, y los resultados históricos de operaciones que se establecen a continuación no refleja el pago de ninguna de dichas comisiones. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño. Adicionalmente, tenemos la intención de usar una parte de los recursos obtenidos de la Oferta Global para pagar ciertos pasivos vigentes relacionados con las Propiedades Iniciales que asumimos en relación con nuestras Operaciones de Formación. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Obligaciones con el Asesor” del presente Prospecto. Asimismo, como resultado de nuestras Operaciones de Formación y nuestra calificación como FIBRA, incurriremos en gastos relacionados con gobierno corporativo, reportes de información públicos y cumplimiento de varias disposiciones de la LMV. Por las razones descritas anteriormente, los resultados de operación descritos a continuación podrían diferir parcialmente de los resultados de operación reales de las Propiedades Iniciales durante los periodos que se presentan, y no necesariamente ser indicativos de los resultados de operación que esperamos reportar en un futuro.

Impacto de la Fluctuación de Moneda. Nuestra moneda funcional es el Dólar; debido a que la mayoría de nuestras transacciones, incluyendo nuestros contratos de arrendamiento, financiamiento de deuda y propiedades inmobiliarias están denominadas en Dólares, utilizamos el Peso mexicano como nuestra moneda de informe. Convertimos los activos y pasivos de cada estado de situación financiera al tipo de cambio al cierre de dicho estado de posición financiera; los ingresos y gastos se convierten de Dólares a Pesos al tipo de cambio promedio del período reportado. Como consecuencia, las variaciones en el tipo de cambio entre el Dólar y el Peso pueden afectar nuestros resultados de operación. Por ejemplo, la apreciación del Peso durante 2012 respecto de 2011 con base en tipos de cambio promedio, tuvo un impacto positivo en nuestros ingresos de renta en términos de Pesos, mientras que la depreciación del Peso durante el período de 2011 en comparación con el mismo período de 2010, tuvo un efecto negativo en los ingresos de renta en términos del Peso.

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio promedio al cierre de los años presentados en los Estados Financieros Combinados.

Años Terminados el 31 de diciembre	Promedio	Fin de año
2010	12.64	12.36
2011	12.43	13.98

2012

13.17

13.01

No mantenemos instrumentos de cobertura para compensar el efecto de la fluctuación del tipo de cambio, principalmente porque nuestra exposición es mitigada por el hecho de que principalmente nuestros ingresos y gastos están denominados en Dólares. Los activos y pasivos de los estados de posición financiera son convertidos a Pesos al tipo de cambio de cierre, de dicho estado de posición financiera. Los ingresos y gastos de los resultados integrales, son convertidos al tipo de cambio promedio mensual, a menos que este promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulado de las tasas en vigor a la fecha de transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten a la fecha de las transacciones. Las utilidades y pérdidas cambiarias derivadas de la conversión a los tipos de cambio vigentes se reconocen en el estado de resultados integrales dentro del renglón diferencias por conversión de divisas.

Resultados de operación

La siguiente tabla describe cierta información financiera con respecto a nuestros resultados de operación por los periodos indicados:

	Por el año terminado el 31 de diciembre de			
	2012	2012	2011	2010
	(millones de Dólares (sin auditar))	(millones de Pesos)		
Estado de Resultados Integrales:				
Ingresos por renta.....	79.1	1,029.0	903.8	882.5
Otros ingresos operativos.....	6.4	83.7	89.9	67.9
Utilidad (pérdida) neta sin realizar por ajuste a valor razonable de las inversiones inmobiliarias.....	23.2	301.3	483.4	(177.7)
Gastos de bienes inmuebles e impuestos.....	(19.6)	(254.7)	(233.9)	(167.7)
Honorarios y Gastos Diversos.....	(3.8)	(49.8)	(45.9)	(28.7)
Utilidad (pérdida) neta sin realizar por el valor razonable de préstamos e instrumentos financieros.....	0.8	10.1	(35.6)	6.3
Utilidad de operación.....	86.1	1,119.6	1,161.7	582.6
Costo financiero—neto.....	(20.2)	(262.5)	(304.9)	(333.9)
Utilidad Integral del año.....	65.9	856.9	856.7	248.9
Diferencias de conversión de moneda.....	(25.5)	(331.7)	555.0	(174.0)
Aumento en los activos netos atribuible a los inversionistas.....	40.4	525.2	1,411.8	74.8

Ingreso por Rentas

Nuestro ingreso se ha derivado principalmente de las rentas que recibimos de nuestros arrendatarios en virtud de los contratos de arrendamiento de nuestras Propiedades Iniciales. El ingreso de arrendamientos vigentes se reconoce en una base de línea directa durante la vigencia del arrendamiento.

Otros Ingresos Operativos

Los otros ingresos operativos están conformados por ingresos por servicios pagados por los arrendatarios de conformidad con sus contratos de arrendamiento y otros cargos que son pagados por los arrendatarios para los casos de terminación anticipada de los contratos de arrendamiento. El componente principal de nuestros cargos por servicio son gastos de bienes inmuebles e impuestos que nos pagan nuestros arrendatarios. La mayoría de nuestros arrendamientos son Arrendamientos Triples Netos, según el cual el arrendatario paga todos los gastos operativos y gastos no operativos, incluyendo pero no limitado a, el impuesto predial, seguros, mantenimiento, seguridad, y otros gastos. Los gastos de bienes inmuebles e impuestos que nosotros pagamos se reflejan en el renglón “gastos de bienes inmuebles e impuestos”.

Otros ingresos operativos se reconocen en el ejercicio contable en el que se prestan los servicios. La siguiente tabla muestra la integración de los otros ingresos operativos para los periodos indicados:

	Para el año terminado el 31 de diciembre de		
	2012	2011	2010
	(millones de Pesos)		
Ingreso por Servicios ⁽¹⁾	81.8	66.7	55.0
Otras ingresos operativos ⁽²⁾	1.9	23.2	12.9
Total	83.7	89.9	67.9

- (1) Representa gastos e impuestos relacionados con los bienes inmuebles y otros cargos pagados a nosotros por los arrendatarios.
- (2) Representa multas que nos han pagado los arrendatarios de conformidad con los contratos de arrendamiento, reversión de fondos por cuentas por cobrar canceladas y prestaciones por cuentas dudosas (facturas de 120 días o más de vencidas), y otros ingresos no recurrentes relacionados con nuestras operaciones.

Utilidad (Pérdida) No Realizada Neta Derivada del Ajuste al Valor Razonable de Propiedades de Inversión

Una propiedad arrendada para rendimientos de renta a largo plazo, para apreciación de capital o para ambos, se clasifica como propiedad de inversión. Las propiedades industriales en nuestro portafolio califican como propiedades de inversión y llevamos su contabilidad de conformidad con la NIIF 13, que establece un marco de medición de valor razonable. Nuestra propiedad de inversión se mide inicialmente a su valor de adquisición, incluyendo el costo de operaciones relacionadas y se registran a valor razonable, mismo que se determina por valuadores terceros independientes conforme a estándares internacionales de avalúo.

La utilidad (pérdida) no realizada neta derivada del ajuste a valor razonable en propiedades de inversión refleja, entre otras cosas, el ingreso de las rentas por los arrendamientos actuales, asunciones respecto del ingreso de las rentas de arrendamientos futuros a la luz de las condiciones de mercado actuales y gastos que podrían esperarse en relación con nuestra propiedad de inversión. Debido a que nuestra moneda funcional son los Dólares, traducimos las utilidades (pérdidas) respectivas a Pesos al tipo de cambio promedio mensual. Fluctuaciones en el tipo de interés pueden resultar en un reporte más o menos elevado de ganancias o pérdidas año con año. La propiedad de inversión se deja de reconocer ya sea cuando se ha dispuesto de ella o cuando dicha propiedad de inversión ya no es utilizada o cuando de su disposición no se espera que pueda obtenerse beneficio económico futuro alguno. Cuando disponemos de una propiedad a valor razonable en una operación independiente, el valor en libros inmediato previo a la venta, se ajusta al precio de la operación, y el ajuste se registra en el estado de ingreso integral entre utilidad (pérdida) neta derivada del ajuste al valor razonable en propiedades de inversión.

Gastos de Bienes Inmuebles e Impuestos

Nuestros gastos e impuestos de bienes inmuebles comprenden erogaciones relacionadas con el mantenimiento, seguridad y pólizas de seguro de las Propiedades Iniciales, así como gastos por servicios públicos. A pesar de que nos reembolsan ciertos gastos e impuestos de bienes inmuebles bajo nuestros Arrendamientos Triples Netos, nosotros pagamos dichos gastos por propiedades que no se rigen por los Arrendamientos Triples Netos así como propiedades desocupadas.

	Por el año terminado el 31 de diciembre de					
	2012		2011		2010	
	Todas las propiedades	Propiedades ocupadas	Todas las propiedades	Propiedades ocupadas	Todas las propiedades	Propiedades ocupadas
	(millones de Pesos)					
Reparaciones, mantenimiento y facilidades ^[1]	109.3	92.7	83.1	63.1	72.2	39.4
Impuestos sobre la Propiedad y otros impuestos ^[1]	41.1	38.1	42.4	37.5	36.3	29.9
Seguro de cobertura de Propiedad ^[1]	12.7	10.9	16.9	13.9	8.6	5.9
Comisión a Socio por arrendamiento ^[2]	21.1	20.2	32.1	30.1	-	-
Comisión por administración de Propiedad	17.1	15.1	16.3	14.7	16.1	13.5
Otros gastos y honorarios ^[3]	53.4	46.1	43.1	17.6	34.5	21.1
Total	254.7	223.1	233.9	176.9	167.7	109.8

[1] Gastos relacionados con el mantenimiento, seguros, impuesto predial, gastos de áreas comunes y gastos de seguridad pueden ser reembolsados por nuestros arrendatarios bajo ciertos contratos de arrendamiento. Ver "Otros Ingresos Operativos". Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, el rubro de mejoras asciende a \$55.1 millones los cuales son considerados no recurrentes en un 78%. Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 el rubro de mejoras asciende a 41.6 millones de los cuales son considerados no recurrentes en un 90%.

[2] Las comisiones a socios por arrendamientos incurridos por primera vez en una propiedad en específico se capitalizan cuando se pagan. Consideramos que los montos de las comisiones por arrendamiento pagaderas a los Administradores Locales de Propiedades o a terceros intermediarios en relación con arrendamientos nuevos y renovaciones por los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 por \$ 21.1 millones y \$32.2 millones, respectivamente son no recurrentes.

[3] Representa honorarios y gastos asociados con seguridad contra incendios, seguridad, limpieza, cuotas del parque industrial, honorarios a corredores inmobiliarios, estimación para cuentas de cobro dudoso (facturas con 120 o más días de vencimiento) otros honorarios y gastos diversos.

Honorarios y gastos diversos

Nuestros honorarios y gastos diversos se conforman de honorarios por asesoría y servicios profesionales, honorarios a auditores, honorarios por avalúos a propiedades, gastos legales, y otros gastos administrativos y honorarios relacionados con las Propiedades Iniciales y la administración de las mismas. La siguiente tabla describe el desglose de nuestros honorarios y gastos diversos por los periodos indicados:

	Para el ejercicio concluido al 31 de diciembre,		
	2012	2011	2010
	(millones de Pesos)		
Gastos legales	5.8	5.1	6.6
Honorarios contables y de auditoría.....	13.5	11.5	2.4
Honorarios del Fiduciario	3.0	2.0	2.9
Honorarios profesionales diversos	18.3	17.4	14.7
Otros gastos ⁽¹⁾	9.2	9.9	2.1
Total.....	49.8	45.9	28.7

[1] Representa gastos relacionados con multas y recargos en relación con pagos de impuestos y otros gastos.

Esperamos que nuestros honorarios y gastos diversos incrementarán en 2013 debido a un aumento en gastos legales, seguros, honorarios por servicios contables y otros gastos relacionados a la operación como compañía pública.

Costo Financiero Neto

Nuestro costo financiero neto incluye todos los costos relacionados con nuestra deuda (incluyendo préstamos bancarios, comisiones y costos de adquisición de préstamos) menos ingreso financiero generado por intereses en cuentas bancarias. La siguiente tabla describe el desglose de nuestro costo financiero neto por los periodos incluidos:

	Para el año concluido al 31 de diciembre de		
	2012	2011	2010
	(millones de Pesos.)		
Ingresos por intereses en cuentas bancarias	1.2	1.2	1.4
Gastos de intereses de préstamos bancarios	(244.8)	(280.0)	(272.4)
Costo por adquisición de préstamos.....	(17.7)	(23.7)	(61.9)
Comisiones bancarias	(1.4)	(2.4)	(1.0)
Total.....	(262.7)	(304.9)	(333.9)

Después de dar efecto al pago total del Crédito Cuautitlán y al Crédito Citibank y el pago parcial del crédito con Citibank y con JP Morgan con los recursos de la Oferta Global según se describe en “Uso de Recursos,” nuestra tasa de interés promedio ponderado será del 3.7% (basado en la tasa LIBOR al del 31 de diciembre de 2013) y tendremos la capacidad de disponer, hasta 403.4 millones de Dólares bajo nuestras líneas de crédito existentes.

Comparación del Año Terminado el 31 de diciembre de 2012 con el Año Terminado el 31 de diciembre de 2011

Ingresos por Rentas. Los ingresos por arrendamientos por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 aumentaron \$125.2 millones de Pesos, o 13.8%, a \$1.0 mil millones de Pesos, comparado con \$903.8 millones de Pesos en el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Este aumento es principalmente atribuible a mejores términos y nuevos contratos de arrendamiento celebrados en el 2012 e incrementos en los contratos de Rentas Base Anualizadas en algunos de nuestros contratos de arrendamiento actuales y la depreciación promedio del Peso durante este periodo. Medido en Dólares, el ingreso por arrendamientos por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 incrementó 7.7% en comparación con el año terminado del 31 de diciembre de 2011.

Otros Ingresos Operativos. Otros ingresos operativos por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 disminuyeron \$6.2 millones de Pesos, o 6.9%, de \$83.7 millones de Pesos comparado con \$89.9 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Esto se debe principalmente al reembolso del impuesto al valor agregado en 2011 y menos ingresos no recurrentes de operación. Medido en Dólares, el ingreso operativo para el periodo 31 de diciembre de 2012 disminuyó 11.6% en comparación con el año terminado en diciembre 31 de 2011.

Utilidad Neta No Realizada Derivada del Ajuste a Valor Razonable en Propiedades de Inversión. La ganancia neta no realizada derivada del ajuste al valor razonable en propiedades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 es de \$301.3 millones de Pesos, comparado con una ganancia neta de \$483.4 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Esta ganancia se debe principalmente al incremento en las tasas de ocupación de 84.8% al 31 de diciembre de 2011 a aproximadamente 88.2% al 31 de diciembre de 2012 y el consiguiente aumento al valor razonable de nuestras propiedades. La utilidad neta no realizada no refleja el efecto de la conversión de divisas de nuestro valor de las propiedades invertidas, el cual resultó en una pérdida de 851 millones de Pesos. Ver nota al pie número 7 de nuestros estados financieros. Medido en Dólares, la utilidad no realizada en 2012 fue menor que en 2011, que fue compensado parcialmente por la depreciación del Peso en promedio, durante el periodo.

Gastos de Bienes Inmuebles e Impuestos. Los gastos e impuestos de bienes inmuebles por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 aumentaron \$20.8 millones de Pesos, o 8.9%, a \$254.7 millones de Pesos, comparado con \$233.9 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento fue principalmente atribuido a los gastos pagados relacionados con el mantenimiento y remodelación de propiedades vacantes por \$21.0 millones y un incremento de \$4.4 millones de Pesos en comisiones pagadas terceros intermediarios en relación con arrendamientos nuevos y renovaciones. Medido en Dólares a partir de la fecha de pago, los gastos inmobiliarios e impuestos para el período del 31 de diciembre de 2012 aumentaron 3.0% en comparación con el año terminado en diciembre 31 de 2011.

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y 2011, el rubro de gastos de mantenimiento y mejoras asciende a \$55.1 millones y \$41.6 millones, respectivamente, los cuales son no recurrentes en un 78% y 90%, respectivamente.

Consideramos que los montos de las comisiones por arrendamiento pagaderas a los Administradores Locales de Propiedades o a terceros intermediarios en relación con arrendamientos nuevos y renovaciones por los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 por \$ 21.1 millones y \$32.2 millones, respectivamente son no recurrentes.

Honorarios y gastos diversos. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, los honorarios y gastos diversos aumentaron \$3.9 millones de Pesos, o 8.5%, a \$49.8 millones de Pesos, comparado con \$45.9 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Este incremento refleja principalmente incremento en los honorarios por avalúos a propiedades y servicios de auditoría. Medido en Dólares, los honorarios y gastos diversos para el período 31 de diciembre de 2012 aumentaron 3.1% en comparación con el año terminado en diciembre 31 de 2011.

Utilidad de Operación. La utilidad por operaciones por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 disminuyó \$42.2 millones de Pesos o 3.6%, a \$1.1 mil millones de Pesos, comparada con una utilidad de operaciones de \$1.2 mil millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Esta disminución se dio principalmente por lo descrito en el rubro de *Utilidad Neta Derivada del Ajuste a Valor Razonable en Propiedades de Inversión*

Costo Financiero – Neto. El costo financiero – neto por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 disminuyó \$42.2 millones de Pesos, o 13.9%, de \$262.5 millones de Pesos comparado con \$304.9 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Esta disminución se atribuyó principalmente a una disminución en los intereses debido a un adeudo menor en 2012 relacionado con ciertos pagos extraordinarios en el Crédito Citibank y en el Crédito JP Morgan, y el refinanciamiento de aproximadamente EU\$40 millones de deudas. Excluyendo los efectos de la apreciación del Peso mexicano, los costos de financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 disminuyeron un 18.5% en comparación con el año terminado en diciembre 31 de 2011.

Diferencias por Conversión de Divisas. Las diferencias derivadas del tipo de cambio por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 ascendieron a una pérdida de \$331.7 millones de Pesos, comparado con la ganancia de \$555.0 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011. Esta pérdida en 2012 fue atribuida principalmente a la apreciación del Peso durante el periodo tanto que al final del periodo el tipo de cambio era más bajo que el promedio mensual del tipo de cambio. Como resultado, el valor acumulado de los activos y pasivos denominados en Dólares en 2012 fue de \$331.7 millones menos, en términos de Pesos cuando se convertían en al tipo de cambio del final del periodo que al tipo de cambio en la fecha de la contribución de capital.

Incrementos en los activos netos atribuibles a los inversionistas. Los incrementos en los activos netos atribuibles a los inversionistas por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, aumentó \$1.3 mil millones de Pesos a \$1.4 mil millones de Pesos, comparado con los \$74.8 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debe principalmente a las ganancias relacionadas con el valor razonable de las Propiedades Iniciales y el efecto del cambio de moneda a Pesos, que fue parcialmente compensado por impuestos más altos.

Comparación del Año Terminado el 31 de diciembre de 2011 con el Año Terminado el 31 de diciembre de 2010

Ingresos por Rentas. Los ingresos por arrendamientos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 aumentaron \$21.3 millones de Pesos, o 2.4%, a \$903.8 millones de Pesos, comparado con \$882.5 millones de Pesos en el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Este aumento es principalmente atribuible a mejores términos en los contratos de arrendamiento celebrados en el 2011 e incrementos en los contratos de Rentas Base Anualizadas en algunos de nuestros contratos de arrendamiento actuales. Este incremento en el ingreso por arrendamiento se compensó en parte por la apreciación del Peso contra el Dólar durante el 2011. Medido en Dólares, el ingreso por arrendamientos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 incrementó 4.0% en comparación con el año terminado del 31 de diciembre de 2010.

Otros Ingresos Operativos. Otros ingresos operativos por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 aumentaron \$22.0 millones de Pesos, o 32.4%, de \$89.9 millones de Pesos comparado con \$67.9 millones por el año terminado el 31 de diciembre de 2010, principalmente como resultado de un aumento de los ingresos por servicios derivados de nuevos contratos de arrendamiento celebrados en el 2011. Medido en Dólares, el ingreso operativo para el periodo 31 de diciembre de 2011 aumento 34% en comparación con el año terminado en diciembre 31 de 2010.

Utilidad (Pérdida) No Realizada Neta Derivada del Ajuste a Valor Razonable en Propiedades de Inversión. La ganancia neta no realizada derivada del ajuste al valor razonable en propiedades de inversión por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 fue de \$483.4 millones de Pesos. Esta ganancia se debe principalmente a un aumento en las tasas de ocupación de aproximadamente 81% al 31 de diciembre de 2010 a aproximadamente 85% al 31 de diciembre de 2011 y a un incremento en el valor razonable de nuestras propiedades como resultado de la recuperación inicial del mercado de bienes inmuebles en México después de la crisis financiera parcialmente compensada por la apreciación del Peso promedio durante ese periodo. La utilidad neta no realizada no refleja el efecto de la conversión de divisas de nuestro valor de las propiedades invertidas, el cual resultó en una ganancia de 1.4 mil millones de Pesos en 2011. Ver nota al pie número 7 de nuestros estados financieros. Medido en Dólares, la ganancia no realizada en 2012 fue menor que en 2011, lo que fue parcialmente compensado por la depreciación del Peso promedio durante ese periodo.

Gastos de Bienes Inmuebles e Impuestos. Los gastos e impuestos de bienes inmuebles por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 aumentaron \$66.1 millones de Pesos, o 39.4%, a \$233.8 millones de Pesos, comparado con \$167.7 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento fue principalmente atribuido a incrementos en las comisiones por arrendamientos pagados a

los Administradores Locales de Propiedades o a terceros intermediarios en relación con los incrementos en rentas o renovación de arrendamientos. Este aumento en los gastos e impuestos de bienes inmuebles se compensó en parte por la apreciación del Peso contra el Dólar en el 2011. Medido en Dólares a partir de la fecha de pago, los gastos inmobiliarios e impuestos para el período del 31 de diciembre de 2011 aumentaron 41% en comparación con el año terminado en diciembre 31 de 2010.

Honorarios y Gastos Diversos. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, los honorarios y gastos diversos aumentaron \$17.3 millones de Pesos, o 60.2%, a \$46.0 millones de Pesos, comparado con \$28.7 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento refleja principalmente incremento en los honorarios por avalúos a propiedades, servicios de auditoría y costos no recurrentes relacionados con un análisis de recuperación de ciertas propiedades, llevados a cabo en relación con la preparación de nuestras propiedades para la Oferta Global. Medido en Dólares, los honorarios y gastos diversos para el período 31 de diciembre de 2011 aumentaron 37% en comparación con el año terminado en diciembre 31 de 2010.

Utilidad (Pérdida) de Operación. La utilidad por operaciones por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 aumentó \$579.9 millones de Pesos o 99.4%, a \$1.2 mil millones de Pesos, comparada con una utilidad de operaciones de \$582.7 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento fue resultado principalmente de mejores términos en los contratos de arrendamiento celebrados en 2011, en comparación con 2010, así como ganancias relacionadas con el valor razonable de las Propiedades Iniciales.

Costo Financiero – Neto. El costo financiero – neto por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 disminuyó \$29.0 millones de Pesos, u 8.7%, de \$304.9 millones de Pesos comparado con \$333.9 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Esta disminución se atribuyó principalmente a una ligera disminución en la tasa LIBOR con lo que los intereses también disminuyeron. Excluyendo los efectos de la apreciación, financiar gastos para el período 31 de diciembre de 2011 disminuyó un 8% en comparación con el año terminado en diciembre 31 de 2010.

Diferencias por Conversión de Divisas. Las diferencias por el cambio de moneda por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 ascendieron a una ganancia de \$555.0 millones de Pesos, comparada con una pérdida de \$174.0 millones por el año concluido el 31 de diciembre de 2010. La ganancia en 2011 fue atribuida principalmente a la depreciación del Peso durante el periodo tanto que al final del periodo el tipo de cambio era más alto que el promedio mensual del tipo de cambio. Como resultado, el valor acumulado de los activos y pasivos denominados en Dólares en 2011 fue de \$550.0 millones más alto en términos de Pesos cuando se convertían en al tipo de cambio del final del periodo que al tipo de cambio en la fecha de la contribución de capital.

Incrementos en los activos netos atribuibles a los inversionistas. Los incrementos en los activos netos atribuibles a los inversionistas por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 incrementaron \$1.3 mil millones de Pesos a \$1.4 mil millones de Pesos, comparado con \$74.8 millones de Pesos por el año terminado el 31 de diciembre de 2010. Este incremento se debe principalmente a las ganancias relacionadas con el valor razonable de las Propiedades Iniciales y el efecto del cambio de moneda a Pesos, que fue parcialmente compensado por impuestos más altos.

Liquidez y Recursos de Capital

Históricamente hemos financiado nuestras operaciones principalmente con fondos generados internamente y con préstamos bancarios.

	Por el año terminado el 31 de diciembre de		
	2012	2011	2010
	(millones de Pesos)		
Efectivo neto generado de actividades de operación	493.6	369.7	370.6
Efectivo neto generado de actividades de inversión	(262.0)	(160.2)	(307.5)
Flujo de efectivo neto usado en actividades de financiamiento.....	(241.0)	(343.9)	(54.9)
Decremento/Incremento neto en efectivo y en equivalentes de efectivo....	(9.5)	(134.4)	(8.2)
Efectos de la conversión del tipo de cambio en efectivo y en equivalentes de efectivo	(16.2)	31.1	(9.8)

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consistirán principalmente de fondos para pagar servicios de deuda, pago de distribuciones a los Tenedores, costos de desarrollo en relación con nuestras reservas de terrenos actuales, y ciertos gastos de operación u otras erogaciones directamente asociadas con nuestro Portafolio Inicial, incluyendo las comisiones pagaderas de conformidad con el Contrato de Asesoría y cualesquier erogaciones de capital anticipadas o no anticipadas. Tenemos la intención de cumplir con nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través de efectivo derivado de nuestras operaciones, la Oferta Global y nuestros varios contratos de crédito.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consistirán principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades, proyectos de desarrollo, renovaciones, expansiones y otras erogaciones de capital no recurrentes que deban hacerse periódicamente. Nos proponemos satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo a través de varias fuentes de capital, incluyendo flujos de efectivo derivados de operaciones, préstamos bajo varios contratos de crédito, incurrir en deuda adicional, emisión de acciones adicionales y utilizar nuestro balance de efectivo actual.

Erogaciones de Capital

Los gastos que resulten en un aumento del valor de las propiedades de inversión o en flujos de efectivo futuros, tienen tratamiento de erogaciones de capital.

Al 31 de diciembre de 2012, realizamos erogaciones de capital por \$262 millones de Pesos en 2012 principalmente para mejoras en nuestras propiedades de inversión actuales y nos comprometimos a realizar erogaciones de capital por aproximadamente \$260 millones de Pesos en 2013, principalmente relacionados con las mejoras del arrendatario y cuatro proyectos de expansión para los arrendatarios actuales. Esperamos realizar erogaciones de capital adicionales en 2013 en relación con el reposicionamiento de las propiedades, las mejoras del arrendatario y proyectos de desarrollo, incluyendo aproximadamente \$101 millones de Pesos en mejoras del arrendatario para proyectos actuales y aproximadamente \$721 millones de Pesos para desarrollo.

Durante el 2011, realizamos erogaciones de capital por \$217.62 millones de Pesos, incluyendo \$57.4 millones de Pesos en relación con el desarrollo de propiedades de inversión adicionales, así como \$160.2 millones de Pesos en relación con mejoras a nuestras propiedades de inversión actuales.

Durante el 2010, realizamos erogaciones de capital por \$307.4 millones de Pesos, todas en relación con mejoras a nuestras propiedades de inversión actuales.

Obligaciones Contractuales y Compromisos

Como resultado de nuestras Operaciones de Formación, la deuda garantizada por las Propiedades Iniciales se consolidará con la nuestra y se refleja en nuestros Estados Financieros Combinados. Al 31 de

diciembre de 2012, la deuda garantizada por las Propiedades Iniciales sumaba un total de \$7 mil millones de Pesos. Debemos \$7.8 mil millones de Pesos bajo el Crédito Citibank (el “Crédito Citibank”), con un vencimiento programado para el 31 de diciembre de 2013. Asimismo, debemos 1.6 mil millones de Pesos a JP Morgan bajo el Crédito JP Morgan, que es un crédito garantizado de cinco años programado con vencimiento el 1 de diciembre de 2015 (el “Crédito JP Morgan”). También, tenemos dos contratos de crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple: el Crédito Cuautitlán por un monto principal de 477.1 millones de Pesos con vencimiento en el 2016, y el Crédito 1487 (el “Crédito 1487”), otro de un monto principal de 137.8 millones de Pesos con vencimiento en el 2013. A la fecha del presente Prospecto, estamos en cumplimiento de todas nuestras obligaciones bajo nuestros diversos contratos de crédito.

Tenemos la intención de usar una parte de los recursos de la Oferta Global para repagar algunas de nuestras deudas actuales. Tenemos la intención de pagar el Crédito Citibank y el Crédito Cuautitlán en su totalidad, así como realizar un pago sustancial del Crédito JP Morgan. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Destino de los Recursos” del presente Prospecto. Asimismo, hemos contratado una línea de crédito revolvente sindicado por Dls\$500 millones con Citibank, Bancomext, Banorte y Goldman Sachs, HSBC and BBVA, que financiará nuestra estrategia de crecimiento a través de adquisiciones y desarrollo (la “Línea de Crédito Revolvente”) y para fines corporativos generales. Esperamos disponer de nuestra Línea de Crédito Revolvente simultáneamente a la consumación de nuestras Operaciones de Formación y de la Oferta Global. Esperamos que el monto de pagos de principal e interés de nuestra deuda actual, a partir de la fecha de consumación de la Oferta Global, sea de aproximadamente Dls\$14.9 millones.

La siguiente tabla resume información relacionada con nuestras obligaciones contractuales materiales al 31 de diciembre de 2012.

	Pagos adeudados por periodo				
Obligaciones Contractuales ⁽¹⁾	Total	Menos de 1 año	1 - 3 años	3 - 5 años	Más de 5 años
		(en millones de Pesos)			
Préstamos.....	\$6,963.60	5,038.70	1,522.50	402.40	-
Total	\$6,963.60	\$5,038.70	\$1,522.50	\$402.40	-

(1) No incluye obligaciones pagaderas a nuestro Asesor conforme a nuestro Contrato de Asesoría.

En relación con nuestras Operaciones de Formación, hemos celebrado un contrato de administración de propiedad con una duración de tres años, con uno de nuestros Administradores Locales de Propiedad, el cual puede ser terminado por nosotros, al momento del pago del valor del contrato. Asimismo, dicho Administrador Local de Propiedades podrá tener derecho a una comisión por desempeño basada en el desempeño continuo de Terrafina.

Obligaciones con Acreedores

Consideramos que el efectivo que se genere de las operaciones, junto con cantidades disponibles conforme a los diversos contratos de crédito y los fondos recabados de la Oferta Global serán suficientes para permitirnos cumplir con nuestras obligaciones, costos fijos de operación, necesidades de capital de trabajo, requerimientos de distribución por impuestos y requerimientos de erogaciones de capital por al menos los siguientes 12 meses. Nuestro desempeño financiero y de operación futuro, nuestra capacidad de cubrir o refinanciar nuestra deuda y la capacidad de cumplir con nuestras obligaciones y restricciones establecidas en nuestros varios contratos de crédito, estarán sujetos a condiciones económicas futuras y a

factores financieros y de negocio y a otros factores, muchos de los cuales están fuera de nuestro control. Para mayor información, favor de referirse a la Secciones “Factores de Riesgo” y “Estimaciones Futuras” del presente Prospecto.

Crédito JP Morgan

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/307823, F/307831, F/307840, F/307858, F/307866, F/307874, F/307882, F/307890 y F/308048, conjuntamente como acreditados, han celebrado un contrato de crédito (el “Crédito JP Morgan”) con Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte y JPMorgan Chase Bank, National Association (y cualquier otro acreedor que en cualquier momento futuro se adhiera al Crédito JPM), como acreditantes, con la participación de JPMorgan Chase Bank, National Association, como agente administrativo y JPMorgan Securities LLC, como concertador, por un monto principal de hasta EU\$160 millones de Dólares, cuyo destino es, entre otras cosas, financiar, refinanciar, adquirir, desarrollar, construir y arrendar propiedades industriales y de distribución.

La vigencia del Crédito JP Morgan es hasta el 1 de diciembre de 2015, con amortizaciones de principal mensuales, comenzando el primer día del mes calendario de que se trate y hasta la fecha de vencimiento.

El Crédito JP Morgan tiene una tasa de interés de Libor más 312.5 puntos base.

El Crédito JP Morgan contiene declaraciones, comunes para este tipo de operaciones, incluyendo entre otras: (i) debida existencia y capacidad; (ii) ausencia de conflicto; (iii) condición financiera; (iv) litigios y asuntos ambientales; (v) ausencia de eventos ERISA (*Employee Retirement Income Security Act of 1974*); (vi) obligaciones financieras de la FIBRA.

Entre las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en el Crédito JP Morgan, se encuentran las siguientes (i) entrega de información financiera; (ii) auditorías; (iii) mantenimiento de existencia corporativa; (iv) cumplimiento y pago de obligaciones; (v) cumplimiento con los contratos de arrendamiento, (vi) entrega de certificados de libertad de gravámenes; (vii) uso, cuidado y mantenimiento de los inmuebles; (viii) derechos de inspección; (ix) uso y destino del crédito; (x) obligaciones financieras; (xi) mantenimiento de reservas; (xii) no incurrir en deuda adicional, salvo aquella permitida; (xiii) no crear gravámenes adicionales, salvo aquellos permitidos; (xiv) no llevar a cabo cambios en la estructura corporativa, incluyendo fusiones y disoluciones; (xv) no llevar a cabo operaciones derivadas; y (xvi) adquirir o crear cualquier subsidiaria, después de la Fecha Efectiva.

El Crédito JP Morgan contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de declaraciones; (iii) incumplimiento a las obligaciones de hacer y de no hacer; (iv) incumplimiento con cualquier “deuda material” (según dicho término se define en el Crédito JP Morgan); (v) presentación de petición de concurso mercantil; (vi) declaración de inhabilidad de pago; (vii) sentencias por más de US\$2,000,000.000; (viii) que ocurra un Evento ERISA que pudiera tener un efecto material adverso; (ix) cambio de control; (x) incumplimientos bajo otras deudas u obligaciones de la FIBRA sin que sean remediados dentro de los 45 días desde que ocurrieron; (xi) aceleración de cualquier deuda de la FIBRA; (xii) transmisión no autorizada de los inmuebles; (xiii) crear o permitir la existencia de gravámenes no permitidos sobre los inmuebles; y (xiv) que se impugne la validez del contrato de crédito o los demás documentos del crédito.

Para garantizar sus obligaciones derivadas del Crédito JP Morgan, los acreditantes han constituido una prenda sobre los flujos derivados del cobro de los derechos de arrendamiento relacionados con los contratos de arrendamiento, así como una hipoteca en primer lugar y grado de prelación sobre las propiedades arrendadas, en favor y para beneficio de los acreditantes.

En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el Crédito JP Morgan, los acreditantes tendrán derecho a ejercer todos y cualesquier derechos y recursos habitualmente disponibles a los acreditantes de créditos garantizados y a ejecutar las garantías y a asignar los recursos que resulten de dicha ejecución para pagar cualesquier cantidades pendientes de pago bajo los documentos del crédito así como gastos accesorios relacionados con los mismos.

Adicionalmente, los acreditados deberán mantener en todo momento los siguientes índices de cobertura:

- Un Índice de Cobertura Histórica de Flujo de Efectivo igual o mayor a 1.15 a 1.00;
- Un Índice de Cobertura Actual de Flujo de Efectivo, igual o mayor a 1.05 a 1.00;
- Un Índice de Cobertura de Flujo de Efectivo de Dividendos, igual o mayor a 1.00 a 1.00; y
- Un Índice de Cobertura de Flujo de Efectivo No-Automotriz igual o mayor a 0.70 a 1.00.

El Crédito JP Morgan está sujeto a la legislación del Estado de Texas, y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes del Condado de Harris, Estado de Texas y del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos del Distrito Sur de Texas (División de Houston).

Línea de Crédito Revolvente

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del fideicomiso F/00939, como acreditado, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario de los fideicomisos F/308030, F/307939, F/307920, F/307955, F/307947, F/307971, F/307963, F/307912 y F/307980, como garantes y Citibank, N.A., como acreditante, han celebrado el Contrato Citibank, con la participación de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente administrativo y como agente de garantías en Nueva York y y Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como único estructurador (*sole lead arranger*) y único suscriptor (*sole book running manager*), por un monto principal de hasta Dls\$500 millones de Dólares, cuyo destino será para fines corporativos generales, el desarrollo y la renovación de las Propiedades Industriales y la adquisición de otros activos, las nuevas Inversiones, el pago de cierta deuda y el pago de los costos y gastos de la emisión pública inicial.

La vigencia de la Línea de Crédito Revolvente será hasta el 25 de abril de 2015, con una sola amortización de principal hasta la fecha de vencimiento.

La Línea de Crédito Revolvente tiene una tasa de interés de Libor más 350 puntos base.

La Línea de Crédito Revolvente contiene declaraciones, comunes para este tipo de operaciones, incluyendo entre otras: (i) debida existencia y capacidad; (ii) no violación de estatutos, convenios, acuerdos; (iii) validez de obligaciones; (iv) cumplimiento material con legislación aplicable (incluyendo la legislación ambiental); (v) no existencia de gravámenes, salvo los permitidos y divulgados; (viii) no existencia de litigios; (ix) condición financiera; y (x) deuda existente.

Entre las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en la Línea de Crédito Revolvente se encuentran las siguientes; (i) cumplimiento con la legislación aplicable; (ii) pago de los impuestos aplicables; (iii) cumplimiento con la legislación ambiental; (iv) mantenimiento de la pólizas de seguro; (v) preservación y mantenimiento de la existencia corporativa; (vi) uso, cuidado y mantenimiento de los inmuebles; (vii) derechos de inspección; (viii) mantenimiento de seguros; (ix) destino del crédito; (x) operaciones con afiliadas en términos de mercado; (xi) celebración de convenios de aportación con el fiduciario del Fideicomiso de Garantía para la aportación de inmuebles; (xii) obligación de indemnizar al agente y acreedores por daños; (xiii) mantenimiento de reservas; (xiv) mantenimiento del estatus de FIBRA; (xv)

no incurrir en deuda adicional; (xvi) no crear gravámenes sobre los inmuebles; (xvii) no otorgar créditos; (xviii) no llevar a cabo un cambio de control; y (xix) no cambiar al administrador.

La Línea de Crédito Revolvente contiene, entre otros, los siguientes eventos de incumplimiento (i) falta de pago; (ii) incumplimiento en mantenimiento de seguros; (iii) incumplimiento a las obligaciones de hacer y de no hacer; (iv) presentación de petición de concurso mercantil; (v) falsedad de declaraciones; (vi) uso inapropiado de los inmuebles; (vii) transmisión no autorizada de los inmuebles; (viii) crear o permitir la existencia de gravámenes no permitidos sobre los inmuebles; y (ix) que se impugne la validez del contrato de crédito o los demás documentos del crédito.

Para garantizar sus obligaciones derivadas de la Línea de Crédito Revolvente, los acreditantes han constituido las siguientes garantías: un fideicomiso de garantía sobre las propiedades industriales y todos los flujos de efectivo derivados de las mismas, y un contrato de prenda sobre derechos fideicomisarios los acreditados originales.

En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo la Línea de Crédito Revolvente, Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente de garantías en México, tendrá derecho a ejercer derechos y recursos habitualmente disponibles a los acreditantes de créditos garantizados y a ejecutar la garantía sobre dicho contrato de prenda, y a asignar los recursos que resulten de dicha ejecución para pagar cualesquier cantidades pendientes de pago bajo los documentos del crédito así como gastos accesorios relacionados con los mismos.

Adicionalmente, el acreditado deberá mantener los siguientes índices de cobertura:

- Un Valor Neto Mínimo Tangible no menor a la suma de EU\$100 millones, más una cantidad equivalente al 75% del flujo de efectivo neto de todas las emisiones y ventas de las participaciones del acreditado o sus subsidiarias, a partir de la Fecha de Cierre;
- Un Índice de Cobertura de Servicio de Deuda, igual o mayor a 1.60 a 1.00;
- Un Índice Máximo de Apalancamiento, igual o menor al 60%;
- Un Índice Máximo de Apalancamiento Global, igual o menor al 60%; y
- Un Índice de Cobertura de Servicio Fijo Mínimo, igual o mayor a 1.70 a 1.00.

La Línea de Crédito Revolvente está sujeta a la legislación del Estado de Nueva York y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes del Estado de Nueva York.

Crédito 1487

El Fideicomiso con Actividades Empresariales número F/00194 y el Fideicomiso con Actividades Empresariales número F/00391, conjuntamente como co-acreditados, celebraron el contrato de crédito de fecha 2 de mayo de 2011 con Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como acreditante, con la participación de México Real Estate Investments L.P. y PLA IGS Company LLC, como fiadoras, el cuál fue modificado mediante un convenio modificatorio de fecha 24 de diciembre de 2012, por un monto principal de hasta EUA\$43,754,084.00 millones de Dólares, dividido en 4 porciones, siendo la Porción A por una suma principal de EUA\$ 21,939,114.00, la Porción B por una suma principal de EUA\$17,353,386.00, la Porción C por una suma principal de EUA\$3,016,738.00 y la Porción D por una suma principal de EUA\$ 1,444,846.00, cuyo destino es, entre otras cosas llevar a cabo el pago en su totalidad del “Adeudo GEREM” (según dicho término se define en el Crédito 1487) y del “Adeudo Metlife” (según dicho término se define en el Crédito 1487).

La vigencia del Crédito 1487 es hasta el 2 de mayo de 2016, con amortizaciones de principal mensuales, comenzando el primer día del mes calendario de que se trate y hasta la fecha de vencimiento.

El Crédito 1487 tiene una tasa de interés que se calcula al obtener el resultado de sumar la Tasa Libor que se determine el primer día hábil del período de intereses de que se trate, más 3.30 puntos porcentuales. Asimismo el Crédito 1487 tiene una tasa de intereses moratorios que se calcula al obtener el resultado de multiplicar por dos la tasa de interés ordinario prevista que se encuentre vigente, durante cada día que permanezca vencida y sin pagar la cantidad pagadera (excepto intereses), en la inteligencia que dichos intereses se devengarán diariamente.

Para efectos de lo anterior:

La Tasa Libor es respecto de cada período de intereses, la tasa de interés anual conocida como “Tasa Interbancaria de Londres” (London Interbank Offered Rate), para la liquidación de operaciones en Dólares a un mes, cotizado en el mercado internacional y que se publica diariamente por la Asociación de Banqueros Británicos (British Bankers Association, o “BBA” por sus siglas en inglés) en la Página Libor 01 o en la que la llegue a sustituir del Servicio de Dinero Doméstico de Estados Unidos Reuters (Reuters U.S. Domestic Money Service), que se transmite a través del sistema de monitores Reuters, en el mercado interbancario de Londres, aproximadamente a las 11:00 A.M. (hora de Londres), dos días hábiles antes del primer día de dicho Período de Intereses.

El Crédito 1487 contiene declaraciones, comunes para este tipo de operaciones, incluyendo entre otros: (i) debida existencia y capacidad; (ii) ausencia de conflicto; (iii) condición financiera; (iv) litigios y asuntos ambientales.

Entre las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en el Crédito 1487, se encuentran las siguientes; (i) cumplimiento de leyes y normatividad; (ii) entrega de información financiera; (iii) mantenimiento de validez y vigencia de los fideicomisos en donde constan las co-acreditados; (iv) mantenimiento de seguros; (v) mantenimiento de permisos (vi) mantenimiento de registros de contabilidad; (vii) derechos de inspección; (viii) mantenimiento de bienes; (ix) cumplimiento y pago de obligaciones; (x) cumplimiento con los contratos de arrendamiento, (xi) actualizaciones de avalúos, (xii) notificación e inscripción de fideicomiso de garantía (xiii) mantenimiento de reserva de principal e intereses; (xiv) mantenimiento de índice de cobertura de servicio de la deuda; (xv) mantenimiento de índice de apalancamiento; (xvi) aportación de derechos de cobro de nuevos contratos de arrendamiento; (xvii) mantenimiento de CAPS de Libor; (xviii) otorgamiento de derecho del tanto a la acreditada para refinanciamiento del crédito; (xix) uso y destino del crédito; (xx) no asumir nuevos pasivos, salvo aquellos permitidos; (xxi) no crear gravámenes adicionales, salvo aquellos permitidos; (xxii) no llevar a cabo cambios en la estructura corporativa, incluyendo fusiones y disoluciones; (xxiii) no cambiar el giro del negocio; (xxiv) no vender cierto tipo de activos; (xxv) no garantizar obligaciones a terceros; (xxvi) no modificar contratos de arrendamiento; (xxvii) no realizar inversiones, salvo aquellas permitidas; (xxviii) no celebrar operaciones con partes relacionadas, salvo aquellas permitidas; (xxix) no modificar contratos de fideicomiso donde se encuentran constituidas las co-acreditados; (xxx) no autorizar pagos o distribuciones respecto del patrimonio donde se encuentran constituidas las co-acreditados y (xxxi) no hacer pago de regalías.

El Crédito 1487 contiene, entre otros, las siguientes causas de vencimiento anticipado: (i) falta de pago; (ii) falsedad de declaraciones; (iii) incumplimiento a las obligaciones de hacer y de no hacer; (iv) incapacidad para pagar deudas o presentación de petición de concurso mercantil; (v) pérdida del control de activos o embargo de activos; (vi) impugnación de la exigibilidad del contrato o documentos del crédito; (vii) imposibilidad de cumplir con obligaciones del contrato, (viii) incumplimiento de índices financieros; (ix) crear o permitir la existencia de gravámenes no permitidos, (x) asumir cualquier pasivo no permitido; (xi) transferencia de bienes objeto del fideicomiso de garantía; (xi) permitir escisión, fusión o liquidación de los co-acreditados o liquidación de las fiadoras; (xi) permitir transferencia de bienes objeto del fideicomiso de garantía; y/o (xii) habiendo ocurrido una causa de vencimiento anticipado, que los co-

acreditados autoricen cualquier pago o distribución del patrimonio de los fideicomiso donde se encuentran constituidas los co-acreditados.

Para garantizar sus obligaciones derivadas del Crédito 1487, los co-acreditados han constituido un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio y de garantía con derechos de reversión sobre ciertos bienes inmuebles de las co-acreditados, ciertos derechos fideicomitente-fideicomisarios respecto a los fideicomisos F/00391 y F/00194 y los derechos de cobro de los contratos de arrendamiento respecto de los inmuebles de los co-acreditados.

En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el Crédito 1487, el acreditante tendrá derecho a ejercer todos y cualesquier derechos y recursos habitualmente disponibles al acreditante de créditos garantizados y a ejecutar las garantías y a asignar los recursos que resulten de dicha ejecución para pagar cualesquier cantidades pendientes de pago bajo los documentos del crédito así como gastos accesorios relacionados con los mismos.

Adicionalmente, los co-acreditados deberán mantener en todo momento un Índice de Apalancamiento (según dicho término se define en el Contrato de Crédito 1487) y un Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (según dicho término se define en el Contrato de Crédito 1487).

El Crédito 1487 está sujeto a la legislación de México, y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal, México.

Estarán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común, copia de los siguientes documentos: del Crédito JP Morgan, del Crédito Citibank y del Crédito 1487, con sus respectivos anexos, con traducción al español por perito traductor de aquellos documentos que están en idioma inglés.

El coeficiente de apalancamiento máximo que se pretende tener, es del 50%, y el nivel de apalancamiento que se pretende tener después de la emisión es de 20%.

Obligaciones con el Asesor

Previo a la conclusión de la Oferta Global y de nuestras Operaciones de Formación, celebraremos el Contrato de Asesoría con nuestro Asesor y otros contratos de servicios con Administradores Locales de Propiedades y consultores de propiedades. Conforme a los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño.

Requerimiento de la Legislación Fiscal

Tenemos la intención de tributar como FIBRA conforme a los artículos 223 y 224 de la Ley LISR para el ejercicio fiscal terminando el 31 de diciembre de 2013, y luego cada año en adelante, el 1° de enero de cada año, y terminando el 31 de diciembre de cada año. La LISR requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior. Conforme a la LISR, nuestro resultado fiscal por un ejercicio determinado se calcula disminuyendo de los ingresos acumulables, las deducciones autorizadas por la LISR. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Régimen Fiscal e Impuestos” del presente Prospecto. Para satisfacer los requerimientos para calificar como FIBRA, tenemos la intención de pagar distribuciones de al menos el 95% de nuestro resultado fiscal a los Tenedores de nuestros CBFIs el o antes del 15 de marzo del ejercicio fiscal inmediato siguiente, el intermediario financiero debe retener ISR a una tasa de 30% sobre el monto del resultado fiscal distribuido en nombre de los Tenedores, en la medida en que los tenedores sean sujetos de ISR o no tengan derecho a alguna exención de ISR.

Revelaciones Cualitativas y Cuantitativas Sobre el Riesgo de Mercado.

El riesgo de mercado es la exposición a un cambio adverso en el valor de los instrumentos financieros provocado por cambios en las tasas de interés, fluctuaciones en monedas extranjeras e inflación. La siguiente información cuantitativa y cualitativa se proporciona con respecto a instrumentos financieros de los que somos parte al 31 de diciembre de 2012, y de los cuales pudiéramos tener ganancias o pérdidas futuras. Esta discusión contiene estimaciones futuras que están sujetas a riesgos e incertidumbres.

La administración de riesgos es llevada a cabo por nuestro Asesor bajo políticas desarrolladas por PREI. El Asesor identifica, evalúa y cubre riesgos financieros conjuntamente con los Administradores Locales de Propiedades.

Riesgo en el Precio

Estamos expuestos a riesgos en el precio de las propiedades y en el mercado de rentas. Utilizamos nuestro conocimiento y experiencia local, incluyendo a nuestros Administradores Locales de Propiedades, a fin de minimizar estos riesgos.

Flujo de Efectivo y Riesgo en la Tasa de Interés a Valor Razonable

Debido a que no tenemos activos significativos que generan intereses, nuestros ingresos y flujos de efectivo de operaciones se ven prácticamente no se ven sustancialmente afectados por las fluctuaciones en las tasas de interés en el mercado excepto por asuntos relacionados con nuestros préstamos. Nuestra tasa de interés deriva de préstamos a largo plazo. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Riesgo en la Tasa de Interés”.

Riesgo Crediticio

No tenemos concentraciones significativas de riesgos crediticios. Tenemos políticas establecidas para garantizar que los contratos de arrendamiento se celebren con arrendatarios de calidad con un historial de crédito apropiado. Las operaciones en efectivo están limitadas a instituciones financieras de alta calidad crediticia. Apuntamos a limitar la exposición crediticia a cualquier institución financiera.

Riesgo en la Liquidez

Una administración prudente de riesgos en la liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la capacidad de fondeo con una cantidad adecuada de contratos de crédito comprometidos y la capacidad de cerrar posiciones en el mercado. Debido a la naturaleza dinámica de nuestros negocios subyacentes, apuntamos a mantener una flexibilidad de fondeo manteniendo suficientes líneas de crédito comprometidas disponibles.

Riesgo Financiero

En el curso ordinario del negocio, celebramos contratos de crédito con ciertos acreditantes para financiar nuestras operaciones de inversión de bienes inmuebles. Dado que nuestro Asesor es una subsidiaria de PREI, misma que tiene una exposición significativa a fuentes de financiamiento, creemos que la probabilidad de que la decisión de un acreditante de otorgar un crédito y/o refinanciarlo antes de su vencimiento, se ve considerablemente reforzada.

Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar nuestros costos de crédito, limitar nuestro acceso a los mercados de capitales o deuda e impedirnos tener acceso a crédito. No existe garantía de que nuestros préstamos o la capacidad de obtener apalancamiento continúe disponible, o si

está disponible, de que lo siga en términos y condiciones que resulten aceptables para nosotros. Al 31 de diciembre de 2012, teníamos 4 créditos con vencimiento pendiente.

Una disminución en el valor de mercado de nuestros activos podría también tener consecuencias adversas en instancias en las que pedimos prestado dinero con base en el valor de mercado de ciertos activos. Una reducción en el valor de mercado de dichos activos puede resultar en que un acreditante nos solicite una garantía adicional o el repago de sus créditos.

Riesgo en la Tasa de Interés

Muchos factores, incluyendo políticas gubernamentales monetarias y fiscales, consideraciones económicas y políticas locales e internacionales y otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, contribuyen a riesgos en la tasa de interés.

Nuestro riesgo en la tasa de interés variable deriva principalmente de pasivos financieros que generan intereses. Manejamos nuestra exposición de la tasa de interés celebrando *caps* de tasa de interés y *swaps*.

La siguiente tabla resume nuestras operaciones de *cap* al 31 de diciembre de 2012.

	Banco	Monto Teórico	Precio del ejercicio	Valor razonable	Fecha de vencimiento
Cap	JP Morgan	\$ 1,561,264,040	3.00%	\$ 984,383	Diciembre 1, 2015
Cap	Citi	\$ 4,848,241,880	2.00%	\$ -	Marzo 1, 2013
Cap	Banorte	\$ 477,062,075	3.00%	\$ 548,467	Mayo 2, 2016

Riesgos de Moneda Extranjera

La mayoría de operaciones en el curso ordinario de nuestro negocio, incluyendo 91.0% de nuestros ingresos por rentas bajo contratos de arrendamiento y todos nuestros financiamientos de deuda e inversiones en propiedades al 31 de diciembre de 2012 están denominadas en Dólares. Sustancialmente todos nuestros gastos, aparte de nuestros impuestos, también están denominados en Dólares. Como resultado, no mantenemos instrumentos de cobertura para compensar el efecto de las fluctuaciones en la tasa de la moneda porque por lo general, esperamos que nuestros ingresos y gastos denominados en Dólares sean iguales. Las variaciones en los resultados de nuestras operaciones relacionadas con las fluctuaciones monetarias son generalmente atribuibles a rubros no monetarios y no tienen un efecto significativo en nuestras operaciones o liquidez.

Inflación

La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento contienen disposiciones diseñadas para mitigar el impacto adverso de la inflación. Dichas disposiciones generalmente aumentan las Rentas Base Anualizadas durante la vigencia de los contratos de arrendamientos ya sea a tasas fijas o a incrementos indizados (basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor u otras medidas). Al 31 de diciembre de 2012, aproximadamente el 27.2% de nuestros arrendamientos que representan aproximadamente el 31.9% de las Rentas Base Anualizadas no contenían disposiciones de incrementos indizados a podríamos vernos adversamente impactados por la inflación en relación a dichos arrendamientos. Asimismo, la mayoría de nuestros arrendamientos con Arrendamientos Triples Netos, los cuales pueden reducir nuestra exposición para aumentar los costos y los gastos de operación derivados de la inflación, suponiendo que la Propiedad Inicial continúe arrendada y los arrendatarios cumplan con sus obligaciones de asumir la los cargos de dichos gastos.

Políticas Contables Críticas

La preparación de los estados financieros de conformidad con la NIIF requiere que la administración realice estimaciones significativas y asunciones que afecten los activos, pasivos, ingresos y gastos y otros montos relacionados durante los periodos cubiertos por los estados financieros. La administración continuamente realiza juicios y estimaciones sobre el efecto de asuntos que son inherentemente inciertos. A medida que el número de variables y asunciones que afecta la resolución futura de los incrementos de incertidumbres, estos juicios se vuelven más subjetivos y complejos. Hemos identificado las siguientes políticas contables como las más importantes de la representación de nuestra situación financiera y nuestros resultados de operación actuales.

Reconocimiento de Ingreso

Nuestras principales fuentes de ingreso derivan de ingresos por las rentas, cargos por servicios y cargos por administración de propiedades.

El ingreso por concepto de rentas en operación es reconocido en una base de línea directa sobre la vigencia del arrendamiento. Cuando existen incentivos para los arrendatarios, el costo de los incentivos se reconoce durante la vigencia del arrendamiento en una base de línea directa, como una reducción en el ingreso derivado de las rentas. Los cargos por servicio y por administración se reconocen en el periodo contable en el que se prestan dichos servicios.

Estimación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión

La mejor prueba del valor razonable son los precios en un mercado activo por propiedades de inversión similares. Nosotros determinamos el valor razonable de las propiedades de inversión basados en reportes de avalúos preparados por terceros independientes valuadores de bienes inmuebles conforme a estándares internacionales de avalúo en la base de precios comparables en el mercado local o de entradas de efectivo netas descontadas a valor presente utilizando un método de descuento de flujo de efectivo. Los avalúos se hacen sobre la base de flujos de efectivo futuros apoyándose en la vigencia de contratos de arrendamiento y otros contratos y rentas de mercado actuales de propiedades similares en condiciones y ubicaciones similares, gastos de operación de propiedades y tasas de descuento que reflejan valoraciones de mercado de la incertidumbre en el monto y el tiempo de los flujos de efectivo.

El estimado de valor razonable se basa en acercamientos convencionales al valor, mismos que requieren de un ejercicio de juicio subjetivo. Los tres acercamientos son: (1) el costo actual de reproducir el menor deterioro de los bienes inmuebles y la obsolescencia económica; (2) descontar una serie de fuentes de ingreso y revisión a un rendimiento específico o mediante la capitalización directa del estimado del ingreso de un solo año por el factor adecuado; (3) el valor indicado por ventas recientes de bienes inmuebles comparables en el mercado. Los esfuerzos clave y las asunciones incluyen ingresos derivados de las rentas y los montos de los gastos, ingreso relacionado con las rentas y tasas de gasto, tasas de descuento y tasas de capitalización. En la reconciliación de estos tres acercamientos, el valuador independiente utiliza uno o una combinación de los mismos para llegar al valor aproximado por el tipo de inmueble en el mercado.

En general, los esfuerzos utilizados en el proceso de avalúo no pueden observarse, por lo que, salvo que se indique lo contrario, las inversiones en bienes inmuebles se clasifican como nivel 3 bajo una guía para medidas jerárquicas de valor razonable.

Muchos factores pueden afectar nuestras estimaciones de la medición del valor razonable de propiedades de inversión, incluyendo modificaciones a la tasa de descuento o a la tasa de crecimiento de renta en el Mercado.

Valor Razonable de los Préstamos

El valor razonable de los préstamos se determina utilizando técnicas de valuación. Utilizamos nuestro juicio para seleccionar una variedad de métodos y asumimos que se basan principalmente en condiciones de mercado actuales al término de cada año que se reporta.

El valor razonable estimado se basa en el monto que pagaremos por transferir la deuda en la fecha de reporte considerando el efecto del riesgo de incumplimiento incluyendo nuestro propio riesgo crediticio. El valor razonable de la deuda se determina utilizando el método de flujo de efectivo descontado, que aplica ciertas asunciones clave incluyendo los términos del contrato, tasas de interés de mercado, tipos de intereses, riesgos crediticios, liquidez y otros factores. Asunciones diferentes o cambios en las condiciones de mercado futuras podrían afectar significativamente el valor razonable estimado.

El valor razonable estimado de los préstamos se basa en sus precios de mercado indicados o las tasas de interés que creemos que están disponibles para ello para préstamos con términos similares y vencimientos a partir de la fecha de avalúo aplicable.

Muchos factores pueden afectar nuestras estimaciones de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión, incluyendo las modificaciones a la tasa de descuento.

Instrumentos Financieros Derivados

Los Fideicomisos llevaron a cabo transacciones de swaps de tasas de interés y límites de crédito (caps) con importantes entidades financieras no relacionadas. Los Fideicomisos utilizan swaps de tasas de interés y caps ("Swaps y caps") para reducir el efecto de las fluctuaciones de tasas de interés o el riesgo de tasa de interés de gastos por interés relacionados con ciertas inversiones inmobiliarias sujetas a tasas de interés variable.

Principios Contables Emitidos Recientemente

Las siguientes interpretaciones y estándares nuevos y modificados han sido emitidos y son obligatorios para los periodos contables de las Entidades comenzando el 1 de enero de 2013 o periodos posteriores y que se espera que sean relevantes:

Estándar/Interpretación	Contenido	Aplicable a ejercicios contables comenzados el/después del
Modificación IAS 1	Presentación de conceptos en otro ingreso integral	1 de julio de 2012
Modificación IAS 12 (revisadas)	Impuesto sobre utilidades	1 de enero de 2012
Modificación IAS 27	Estados Financieros Individuales	1 de enero de 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros, clasificación y medición	1 de enero de 2015
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero de 2013
NIIF 11	Contratos conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 12	Revelación de intereses en otras entidades	1 de enero de 2013

Modificación al IAS 1, "Presentación de conceptos en otro ingreso integral"

En junio de 2011, la IASB emitió 'Presentación de conceptos en otro ingreso integral' (modificaciones al IAS 1). Las modificaciones mejoraron la consistencia y claridad de la presentación de conceptos de otros ingresos integrales (OII). Las modificaciones también resaltaron la importancia de que la IASB pida que se presenten las utilidades o pérdidas y OII juntos y con la misma. Las modificaciones emitidas en junio de 2011 conservan el requerimiento de presentar las utilidades y pérdidas y OII juntos, pero se enfoca en mejorar la forma en que se presentan conceptos de OII. El principal cambio que resultó de las modificaciones fue un requerimiento para las entidades de agrupar conceptos presentados en OII basados en son, ya sea potencialmente reclasificables a utilidad o bien, si derivan de una pérdida (ajustes de reclasificación). Las modificaciones no atendieron cuáles conceptos deben presentarse en OII. Hemos valorado el impacto de las modificaciones del IAS 1 y adoptamos las modificaciones del IAS del 1 de julio de 2012 a nuestros estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2012.

Modificación al IAS 12, "Impuesto sobre utilidades"

IAS 12 –"Impuestos a la utilidad" Cambios en impuestos diferidos. Actualmente IAS 12, "impuestos a la utilidad" requiere que una entidad calcule los impuestos diferidos relacionados con un activo dependiendo si la entidad espera recuperar los montos a favor de los activos en uso o disponibles para su venta. Puede ser difícil y subjetivo si la recuperabilidad será a través de uso o venta cuando el activo es valuado usando el modelo de valor justo en IAS 40 Propiedades de Inversión. Dado que este cambio introduce una excepción al principio existente para la valuación de activos o pasivos por impuesto diferido provenientes de propiedades de inversión valuadas a valor justo. Como resultado de los cambios, SIC 21, "Recuperación de impuestos a la utilidad de activos no sujetos a depreciación revaluados", no aplicará más a propiedades de inversión llevadas a valor justo. Los cambios incorporan también a la IAS 12 las guías previas contenidas en la SIC 21, las cuales están reiteradas consecuentemente. La adopción anticipada es permitida. Sin embargo no se produjeron cambios significativos con la modificación a esta norma, por el hecho de que en México no hay diferencia en las tasas fiscales vigentes.

Modificación IAS 27 "Estados Financieros Individuales"

La IAS 27 incluye las disposiciones relativas a los estados financieros individuales que quedan después de las disposiciones de control de la IAS 27 se han incluido en la nueva NIIF 10.

NIIF 9, "Instrumentos financieros – Clasificación y medición"

La NIIF 9 atiende a la clasificación, medición y reconocimiento de los activos financieros y los pasivos financieros. La NIIF 9 se emitió en noviembre de 2009 y octubre de 2012. Remplaza las partes del IAS 39 que trata de la clasificación y medición de los instrumentos financieros. La NIIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en dos categorías de medición: aquellos que se miden a valor razonable y aquellos que se miden a costo amortizado. La determinación se hace al momento del reconocimiento inicial. La clasificación depende el modelo de negocio de la entidad para administrar sus instrumentos financieros y las características contractuales de flujo de efectivo del instrumento. En relación a los pasivos financieros, el estándar conserva la mayoría de los requerimientos del IAS 39. El principal cambio es que, si la opción de valor razonable se toma por pasivos financieros, la parte de un cambio en el valor razonable debido al propio riesgo crediticio de la entidad se registra en OII y no en el estado de ingresos, a menos que esto provoque una disparidad contable.

Los estándares resultan en un método deficiente que sustituye a varios métodos deficientes en el IAS 39 que deriva de las diferentes categorías de clasificación. Aún no se ha evaluado el impacto total de la NIIF 9 y tenemos la intención de adoptar la NIIF 9 a más tardar en el periodo contable que comienza el 1 de enero de 2015.

NIIF 10, "Estados financieros consolidados"

La NIIF 10 se erige sobre principios existentes identificando del concepto de control como factor determinante en el hecho de que una entidad deba ser incluida entre los estados financieros consolidados de la compañía tenedora. Los estándares proveen lineamientos adicionales de ayuda en la determinación de control en los casos en los que esto es difícil de determinar. Aún no se ha evaluado el impacto total de la NIIF 10 y tenemos la intención de adoptar la NIIF 10 a más tardar en el periodo contable que comienza el 1 de enero de 2013.

Las Modificaciones a NIIF 10 Estados Financieros Consolidados es el pronunciamiento más reciente del *International Accounting Standard Board* (IASB) respecto de estados financieros consolidados e introduce una excepción a la consolidación para entidades cuyo único propósito de negocios sea hacer inversiones para apreciación de capital, ingreso de inversiones, o ambas, y que evalúen el rendimiento de dichas inversiones sobre una base de valor razonable (o "Entidades de Inversión"). Las modificaciones de Entidades de Inversión prevén una excepción al requerimiento de consolidación, y en su lugar, requieren que las Entidades de Inversión presenten sus inversiones en subsidiarias como una inversión neta que es medida a valor razonable. La excepción significa que las Entidades de Inversión podrán medir todas sus inversiones a valor razonable conforme a las NIIF.

NIIF 11, "Acuerdos conjuntos"

La NIIF 11 incluye los requerimientos de revelación para todas las formas de acuerdos, en los que dos o más partes tienen control conjunto. Aún no se ha evaluado el impacto total de la NIIF 11 y tenemos la intención de adoptar la NIIF 11 a más tardar en el periodo contable que comienza el 1 de enero de 2013.

NIIF 12, "Revelación de intereses en otras entidades"

La NIIF 12 incluye los requerimientos de revelación para todas las formas de intereses en contra entidades, incluyendo acuerdos conjuntos, asociados, vehículos de propósito específico y otros vehículos fuera del estado de situación financiera. No hemos valorado aún el impacto total de la NIIF 12 y tenemos la intención de adoptar la NIIF 12 a más tardar en el periodo contable que comienza el 1 de enero de 2013.

PANORAMA GENERAL DEL SECTOR INDUSTRIAL

Panorama Económico de México

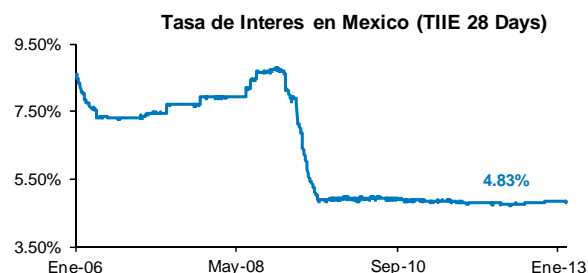
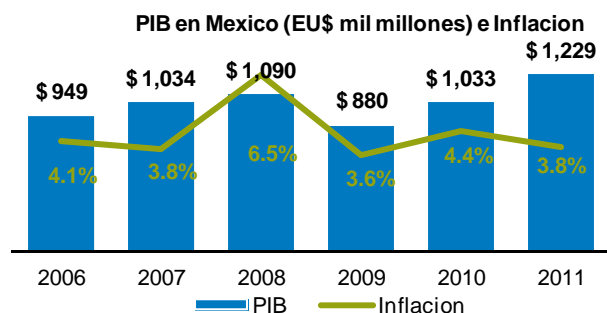
En las últimas dos décadas, México ha implementado múltiples reformas para fomentar el comercio e inversión extranjera en México. México participa en 12 tratados de libre comercio con 44 países, posicionándolo como uno de los países con más tratados a nivel mundial. Adicionalmente, la economía mexicana ha experimentado tendencias macroeconómicas positivas y estables, incluyendo crecimiento del PIB mayores exportaciones.

El PIB en México ha crecido a una tasa promedio de 3.1% por año desde la crisis monetaria y bancaria en México en 1995, convirtiendo al país en la segunda economía más grande en Latinoamérica. La crisis financiera global, sin embargo, tuvo un impacto significativo en las condiciones económicas en México. Según el INEGI, el PIB en México aumentó 1.2% en 2008, disminuyó 6.3% en 2009, aumentó de nuevo 5.6% en 2010 y continuó la tendencia de crecimiento en 2011 y 2012 a una tasa de 3.9% en términos reales para ambos periodos. Para 2013, el Fondo Monetario Internacional estima un crecimiento económico de 3.5%, considerablemente por encima de economías tales como la de Estados Unidos con 2.0%, Sudáfrica con 2.8% y el Reino Unido con 3.3%, entre otras; mientras que para 2014, se estima un crecimiento de 3.9%.

El crecimiento del PIB en México se ha acompañado de niveles de inflación estables manejados por el Banco de México, cuyo principal mandato es controlar los incrementos en los precios. Por los últimos cuatro años, la inflación anual se ha mantenido por debajo del 4.5%.

País	Inflación				
	2008	2009	2010	2011	2012
México	6.5%	3.6%	4.4%	3.8%	3.6%
Indonesia	10.2%	4.5%	5.1%	5.4%	4.3%
Brasil	5.7%	4.9%	5.0%	6.6%	5.4%
Turquía	10.4%	6.3%	8.6%	6.5%	9.0%

El Banco de México ha mantenido las tasas de interés a un nivel en el que la economía ha experimentado un crecimiento estable. A enero de 2013, el Banco de México reportó una tasa de inflación anual de 3.3%. Según cifras del INEGI, de la segunda mitad del 2009 a enero de 2013, la TIIE a 28 días permaneció relativamente estable por debajo de 5.0%.



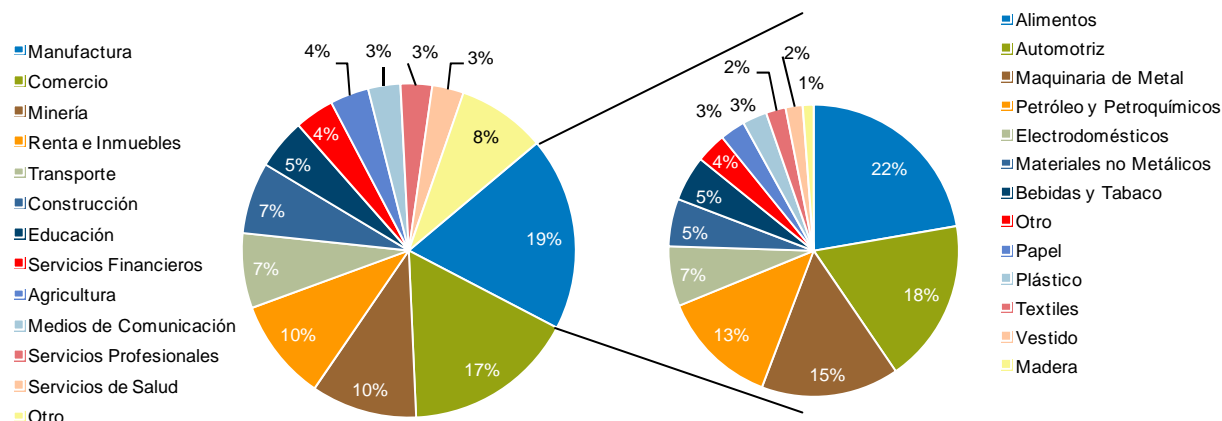
Fuente: INEGI y Banco de México.

Como consecuencia de la crisis financiera global, la inversión extranjera directa en México disminuyó en 2009. Mientras que la inversión extranjera directa no se ha recuperado a los niveles previos a la crisis, en

los años 2010 y 2011, la inversión extranjera directa aumentó 27.9% y 24.8% comparado con la inversión extranjera directa en 2009, respectivamente. Además, también la actividad comercial de México ha comenzado a recuperarse, el balance comercial por exportaciones e importaciones de productos no derivados del petróleo ha mejorado significativamente desde su nivel más bajo en 2008 y ha regresado a su nivel histórico promedio. La balanza comercial, que disminuyó 14.2% en 2009, creció 72.4% en 2010 y 52.7% en 2011. El aumento en la inversión extranjera directa y de la balanza comercial sugiere que México está experimentando una recuperación sólida basada en la exportación acompañada de un incremento en la demanda nacional.

En general, la actividad económica en México ha incrementado como se demuestra por la expansión del sector manufacturero, un sector importante en el PIB mexicano. A enero de 2013, el índice de manufactura proporcionado por el IMEF indicó una expansión moderada a 52.1 puntos, mínimamente por encima de su media histórica, y 25.1% más alto que la de enero de 2009. Por los últimos tres años, el sector de manufactura se ha mantenido como el segmento más importante del PIB consistiendo en el 17.9%, 17.6% y 17.9% del PIB para 2011, 2012 y 2009, respectivamente. La siguiente gráfica ilustra el peso relativo de varios sectores que componen el PIB al tercer trimestre de 2012.

Desglose del PIB en México



Fuente: INEGI

Las compañías de bienes inmuebles en México a menudo tienen celebrados contratos de arrendamiento con arrendatarios en la industria automotriz, maquinaria y metalurgia y del sector de electrodomésticos, que en su conjunto comprenden el 40.2%, 39.9%, 38.8% y 36.7% de las actividades del sector manufacturero para el tercer trimestre de 2012, y por los años 2011, 2010 y 2009, respectivamente.

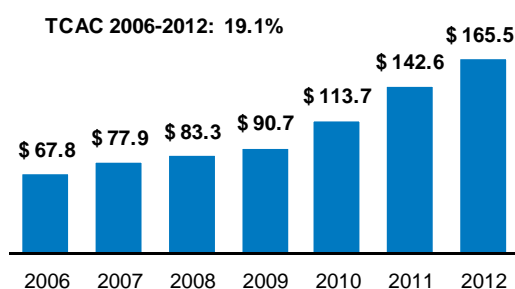
No sólo el crecimiento de la exportación de manufactura ha aumentado desde la crisis de 2008, sino que también la demanda nacional ha incrementado. Después de disminuir significativamente en 8.1% en 2008, uno de los mayores decrementos desde la crisis de 1995, la demanda nacional ha regresado a niveles de tasas de crecimiento previas a la crisis con un incremento de 4.2% en 2012. Asimismo, algunas ventas en tienda (reportadas en tiendas con más de un año de operación) se han recuperado significativamente. ANTAD reportó un incremento de 4.7% en las ventas de mismas tiendas en 2012, ligeramente por debajo del crecimiento de 4.9% reportado en 2007. Además, los vendedores al mayoreo asociados con la ANTAD experimentaron un ligero crecimiento aún durante la crisis financiera global a tasas de 3.4% en 2008, 0.8% en 2009, 3.5% en 2010 y 5.0% en 2011, lo que es indicativo de la flexibilidad de la economía mexicana en un ambiente económico complejo. De igual manera, el índice no manufacturero del IMEF, que mide la actividad en el segmento de servicios en México, demuestra una relativa estabilidad, excepto por 2008. A

diciembre de 2012, el índice no manufacturero se posicionó a 54.3 unidades, 2.6% más alto que en diciembre de 2010 y se mantuvo constante contra el índice obtenido en diciembre de 2011.

La tasa de desempleo en México se ha mantenido relativamente estable y oscila en un rango entre 3.4% y 5.0% al término de cada uno de los últimos cinco años. En línea con la reciente crisis financiera global, la tasa de desempleo en México se elevó al 4.8% y 4.9% a finales de 2009 y 2010 respectivamente, pero a finales de 2011 y 2012, la tasa de desempleo disminuyó a 4.5%. Según cifras del Banco de México, se espera que el desempleo siga disminuyendo y regrese a los niveles que presentó en 2007, cuando la tasa de desempleo era de 3.4%.

El gobierno mexicano ha implementado políticas financieras disciplinadas y metódicas en los últimos cinco años, continuamente incrementando sus reservas de oro y aumentando su liquidez y posición financiera. Como se demuestra en la gráfica siguiente, las reservas internacionales se han incrementado continuamente en años recientes, reflejando una tasa de crecimiento anual compuesta de 19.1% desde 2006 hasta 2012 y posicionando dichas reservas en un máximo histórico de Dls\$165.5 mil millones.

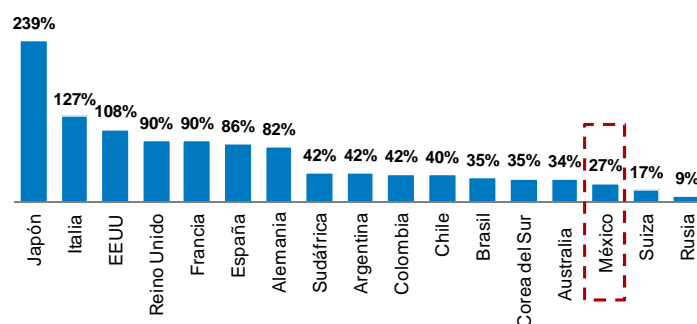
Reservas Internacionales Mexicanas



Fuente: Banco de México

La deuda externa de México como porcentaje del PIB total se ha mantenido constante y muy por debajo de las economías líderes en el mundo. Para diciembre de 2012, la deuda externa total representaba poco menos del 30% del PIB, una de las proporciones más bajas en los últimos diez años y por debajo de muchos países con mercados emergentes.

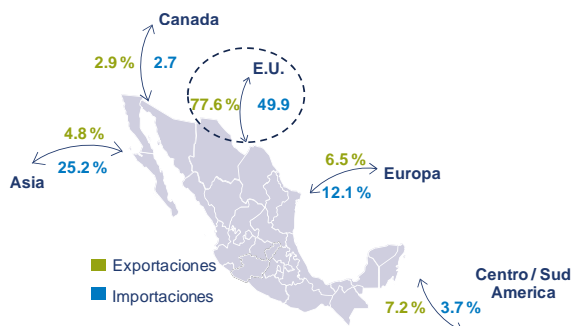
Economías Líderes en el Mundo – Deuda como % del PIB



Fuente: Banco México y Goldman, Sachs & Co. investigación interna en diciembre de 2012.

Por más de una década, las importaciones y exportaciones de México han crecido, con excepción de la crisis financiera del 2008-2009. De 2002 a 2012 las exportaciones e importaciones crecieron 8.7% y 8.2% anualmente, respectivamente, alcanzando balance en esas cuentas de comercio.

Distribución Geográfica de Importaciones / Exportaciones

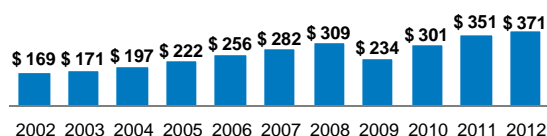


Balance de Comercio México - EE.UU.

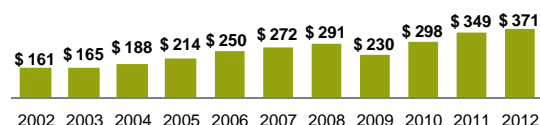
México exporta cerca del 78% de su total de exportaciones a los EE.UU. e importa casi el 50% de su total de importaciones de EE.UU., haciendo de EE.UU. su principal fuente de negocio.

Las exportaciones de México representan para los EE.UU. 12.2% de las importaciones hechas por los Estados Unidos, haciendo de México el tercer exportador para los EE.UU. después de Canadá y China. Esta figura ha evolucionado de 6.2% en 1994 a 12.2% en 2012.

Importaciones Mexicanas (Dls\$ bn)



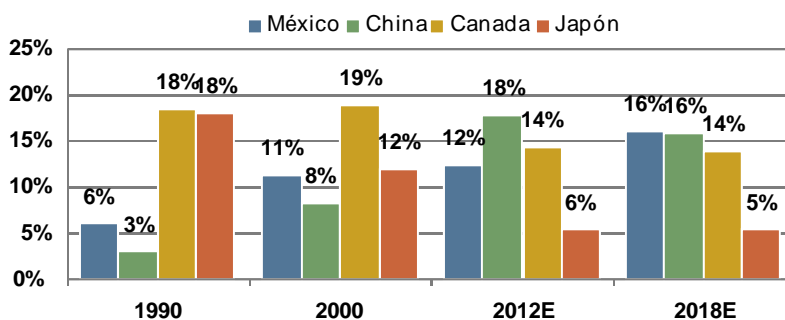
Exportaciones Mexicanas (Dls\$ bn)



Fuente: INEGI y Oficina de Censo de Estados Unidos.

Adicionalmente, México se ha consolidado como uno de los principales proveedores de Estados Unidos en términos de productos manufactureros; tendencia que, de mantenerse, colocaría a México como el principal proveedor de Estados Unidos, por encima de China, Canadá y Japón, como se muestra en la siguiente gráfica.

Participación en las importaciones manufactureras de los Estados Unidos

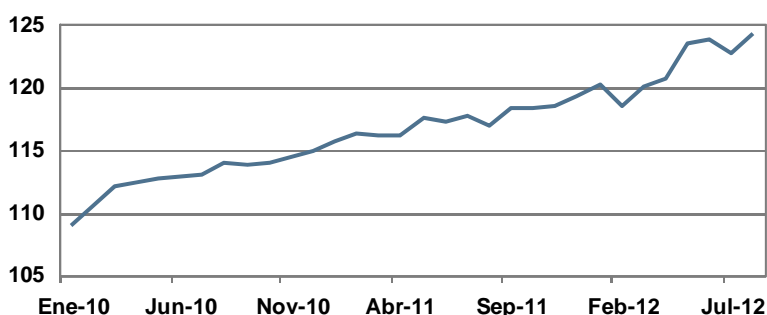


Fuente: US Department of Commerce

Panorama General del Sector Industrial

La producción industrial en México ha crecido de manera estable en la última década y continúa siendo un componente significativo del PIB. Mientas que la crisis financiera global resultó en una desaceleración del sector industrial, a partir del primer trimestre de 2010, México ha experimentado un periodo de recuperación. Según cifras el INEGI, el IGAE (Indicador Global de Actividad Económica) reportó una mejora de 122.3 puntos en noviembre de 2010, a 133.1 puntos en noviembre de 2012, representando un porcentaje de crecimiento de 4.3% por año. La producción industrial en México aumentó 3.8% entre diciembre de 2010 y diciembre de 2011 y se mantuvo constante entre diciembre de 2011 y diciembre de 2012. La inversión extranjera directa, misma que ha alimentado la producción industrial en México, alcanzó Dls\$20.4 mil millones y Dls\$20.9 mil millones para 2011 y 2010, respectivamente, el cual representa un incremento comparado a 2009 de 24.8% y 27.9%, respectivamente.

Índice de la producción industrial

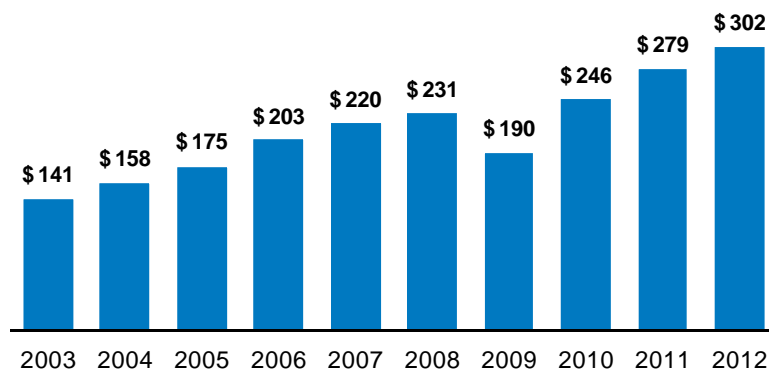


Fuente: INEGI

Sector Manufacturero

El sector de manufactura es un componente significativo de la producción industrial, la cual es un impulsor esencial del PIB de México. A septiembre de 2012 representaba 17.6% del PIB total de México. El PIB correspondiente a actividades de manufactura creció 9.1%, 13.3% y 7.2% en el tercer trimestre de 2012, 2011 y 2010, respectivamente, sobre una base anual. A septiembre de 2012, la tasa de crecimiento anual compuesta del PIB de manufactura por los cinco años anteriores fue de 6.4%. Asimismo, con excepción de 2009, las exportaciones totales en el sector manufacturero crecieron de manera estable de 2003 a 2012, de Dls\$141 mil millones en 2003 a Dls\$302 mil millones en 2012, un incremento de 8.4% y 22.9% en comparación con las cifras de 2011 y 2010 respectivamente.

Exportaciones de Manufactura de México (Dls\$ mil millones)



Fuente: INEGI

El sector manufacturero está altamente correlacionado con la economía de Estados Unidos en general y, en particular, las exportaciones de manufactura están altamente relacionadas con la demanda de bienes manufacturados en Estados Unidos. Según el INEGI, México exporta el 77.6% de su total de exportaciones a Estados Unidos. Mientras que las importaciones de manufactura de Estados Unidos disminuyeron durante la crisis financiera global, según la Oficina de Censo de Estados Unidos (*US Census Bureau*), dichas importaciones se han recuperado y han alcanzado niveles previos a la crisis. En 2011, las importaciones de manufactura de Estados Unidos aumentaron a Dls\$263 mil millones de Dls\$230 mil millones en 2010 y Dls\$177 mil millones en 2009, representando un aumento de 14.1% comparado con 2010 y un aumento de 49.2% comparado con 2009.

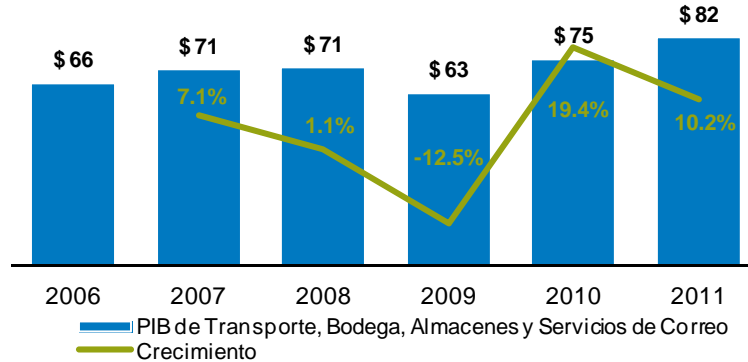
Según el INEGI, en el 2011 el sector manufacturero representó el 46.2% de la inversión extranjera directa. La inversión extranjera directa en México abarca varias industrias incluyendo, mas no limitando a la industria aeronáutica y automotriz. En años recientes, México ha visto compañías como Bombardier, Eurocopter, Lego, Maersk, Nissan, Honda, General Motors, y Audi entre otras, establecer y/o extender sus capacidades manufactureras e industriales en el mercado mexicano. La principal ventaja competitiva de México para la inversión extranjera directa es su estructura de costo laboral. Según el INEGI, el salario promedio por hora en México a noviembre de 2012 era de \$2.1 Dólares comparado con \$9.36 Dólares en Estados Unidos. Entre el sector manufacturero, la industria automotriz ha crecido de manera estable en los últimos años. Muchas empresas automotrices han aprovechado las ventajas de estas estructuras de costo aumentando su presencia en el mercado mexicano. Ford, por ejemplo, anunció una inversión de aproximadamente \$1.3 mil millones de Dólares en marzo de 2012 para expandir sus instalaciones en el estado de Sonora. La fábrica, que actualmente emplea a 3,000 trabajadores, espera añadir 1,000 trabajadores en relación con esta expansión. Asimismo, de acuerdo con la AMIA, las exportaciones totales de vehículos ligeros en 2012 creció 10.6% en comparación con 2011. Además, según la AMIA, en 2012, el 81.7% de los automóviles producidos en México se exportaron, demostrando una fuerte presencia de México en el mercado automotriz.

Sector de Logística y de Distribución

Debido al tamaño y a la topografía de México, su sector de logística y de distribución es parte vital de la economía del país. Según el INEGI, a septiembre de 2012, las actividades relacionadas con transporte, bodegas y almacenamiento representaron el 7.1% del PIB total de México, en comparación con 6.9% en 2011, 7.1% en 2010 y 6.9% en 2009. La siguiente gráfica ilustra la recuperación de ciertas actividades de logística en los últimos años.

Transporte, Bodegas, Almacenamiento y Servicios de Correo

PIB (en miles de mdd)



Fuente: INEGI

Los puertos mexicanos son algunos de los más grandes en la región de América Latina y son utilizados por aquellas empresas que desean acceder al mercado mexicano, y aquellas provenientes de los mercados de Norteamérica y los mercados de Centroamérica. La distribución hacia y desde los puertos de México, invariablemente requiere de servicios de almacenamiento y de una red de distribución en todo el país y, en particular, en las regiones fronterizas, lo cual desencadena la demanda de servicios de almacenaje y logística.

En la última década, el sector comercial minorista también ha visto un crecimiento significativo. De acuerdo con la ANTAD, las ventas de los minoristas de la zona se ha más que duplicado durante los últimos diez años debido a la creciente demanda, especialmente en las ciudades pequeñas y medianas que tradicionalmente han experimentado baja penetración de venta. Se espera un incremento en los almacenes y centros de distribución como resultado de este crecimiento en el sector comercial.

Ventajas Competitivas para el Sector Inmobiliario Industrial en México

En años recientes, el gobierno mexicano ha implementado políticas diseñadas para posicionar a México como una oportunidad de inversión atractiva para inversionistas locales e internacionales. México es atractivo para inversión dado el incremento en la inversión en infraestructura, facilidad de reubicación, costos de mano de obra bajos y relaciones comerciales prestigiosas con Estados Unidos.

El gobierno mexicano ha incrementado su inversión en infraestructura. Por ejemplo, en los últimos seis años, se ha invertido un estimado de Dls\$1.9 mil millones para terminar la autopista Circuito Exterior Mexiquense, una de las carreteras este-oeste más importantes en México. Otra inversión en infraestructura importante es la construcción de la autopista Arco-Norte, una carretera de 142km que conecta a cuatro estados del centro de la República Mexicana que rodean la Ciudad de México. Finalmente, otra inversión en infraestructura relevante es la autopista Durango-Mazatlán, que se espera sea inaugurada durante el primer trimestre de 2013. El gobierno también ha realizado inversiones clave recientemente en puertos, incluyendo un estimado de más de Dls\$3.0 mil millones en el proyecto Manzanillo, que alberga una planta de gas natural, un ducto de Manzanillo a Guadalajara y un puerto nuevo en el lago de Cuyutlán.

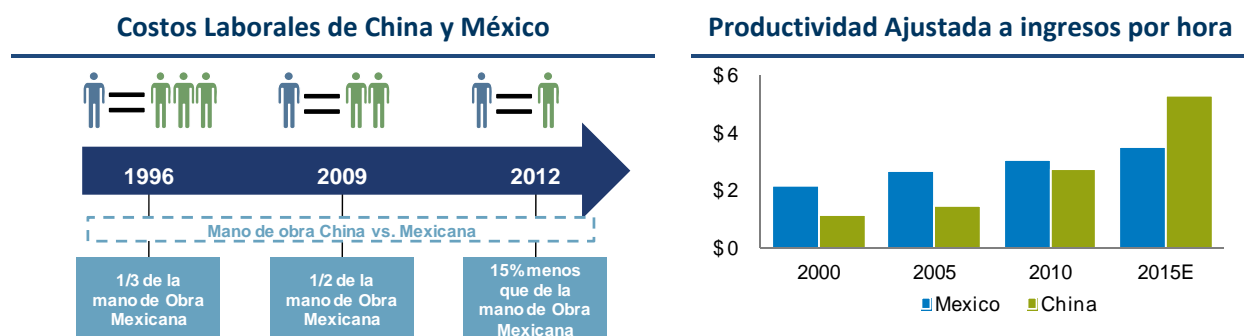
La inversión que ha hecho México en infraestructura en puertos y carreteras representa una ventaja para empresas que tengan la intención de enviar productos a los Estados Unidos dado el desarrollo de redes de comunicación entre estos dos países.

Hay cinco fuertes ventajas competitivas que colocan a México en el cuarto lugar en el sector inmobiliario y que pudieran colocarlo entre los países más atractivos para invertir.

1) Personal

China, uno de los principales competidores de México que atrae inversionistas extranjeros, históricamente experimentó altas entradas de capital debido a costos de mano de obra bajos. Los costos laborales en China han aumentado a tal grado que la Unidad de Inteligencia de The Economist (*Economist Intelligence Unit*) predice que este incremento afectará las decisiones de reubicación de negocios en China. Adicionalmente, a diferencia de China donde los salarios han aumentado exponencialmente, según The Boston Consulting Group de Mexico (*The Boston Consulting Group*) los costos se han mantenido estables. Según Alix Partners, una firma de consultores global, se espera que los costos laborales en China alcancen los costos laborales de Estados Unidos para el 2020, mientras que los costos en México permanecerán estables. Además de los costos de producción bajos, los inversionistas internacionales pueden administrar riesgos de monedas extranjeras provocados por giros en las tasas de interés, cambios en el gobierno o cualquier otro factor utilizando contratos de arrendamiento, de servicio, de crédito y otros contratos denominados en Dólares. Como resultado de eso, México está posicionado para atraer inversionistas extranjeros, debido a su mano de obra estable, competitiva y calificada y a su estructura de costos.

Se espera que para el 2015, los salarios de los trabajadores en China sean mayores a los salarios mexicanos. Mientras que el salario promedio en el sector de manufactura en China ha crecido exponencialmente, los salarios mexicanos han crecido a un ritmo muy estable. En 1996, la mano de obra China era más barata que la mano de obra mexicana; en 2009, era solamente dos veces más baja y actualmente sólo cuesta 15% menos. Además, si se ajusta por productividad, la mano de obra mexicana es más productiva por dólar que la de China y esa brecha se espera que se extienda en los años siguientes, haciendo de México un destino más atractivo para la inversión.



Fuente: Boston Consulting Group.

México no sólo se ha convertido significativamente más competitivo sino que también está produciendo un alto número de personal calificado como ingenieros. De acuerdo a una publicación por el New York Times, durante el 2011, en México durante el 2011 se graduaron más de 75.5 mil ingenieros, cifra mayor en términos de porcentaje poblacional a la que obtuvieron Alemania, China y Estados Unidos para ese año.

País	Población (mm)	Ingenieros que se Gradúan ('000)	Porcentaje
México	113.7	75.6	0.07%

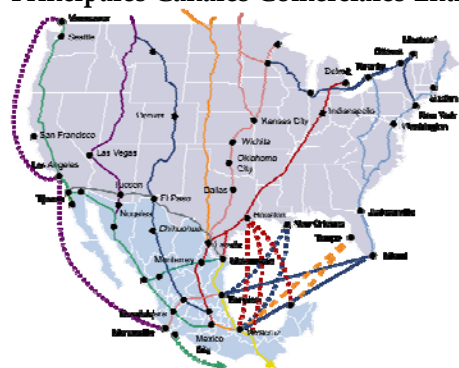
Alemania	81.6	40.2	0.05
China	1,347.1	600.0	0.04
EE.UU.	311.6	83.4	0.03

Fuente: The New York Times y The Washington Post.

2) Acceso a Mercados

La proximidad de México y la estrecha relación comercial con Estados Unidos le proporciona a México una ventaja geográfica y cultural sobre otros países por inversión extranjera. En parte debido a que México celebró el TLCAN (Tratado de Libre Comercio de América del Norte) con Canadá y Estados Unidos, México ha desarrollado marcos políticos, económicos, legales y sociales que inspiran confianza a un inversionista y promueven la inversión extranjera.

Principales Canales Comerciales Entre México y EE.UU.



Fuente: Departamento de Transportes de EE.UU.

La ubicación geográfica de México permite dar servicio a los principales puertos de América del Norte, América Central y del Sur en menos tiempo ya que ofrece menor costo que otros mercados emergentes comparables. La siguiente tabla muestra la distancia entre ciertos mercados emergentes a los principales puertos de destino a nivel mundial. México tiene posibilidades de acceder al Pacífico y al Atlántico de una manera más oportuna y en un costo más efectivo que cualquier otro país de la región.

Las recientes inversiones de México en infraestructura, el costo de la gasolina, así como la mejora en las carreteras, ofreciendo una variedad de rutas entre Estados Unidos y Nueva York, representan unas de las ventajas del país.

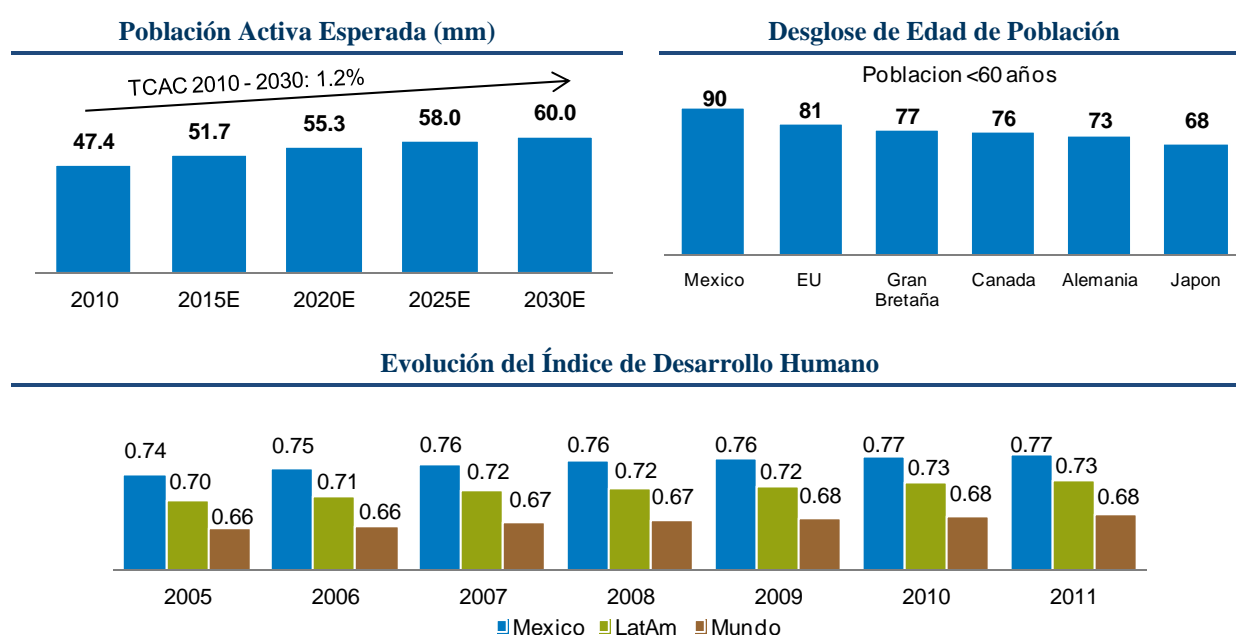
Distancia a (Días)	México	China	Brasil	Turquía
Nueva York EE.UU.	5	32	15	16
Rotterdam, U.E.	16	32	17	10
Yokohama, Japón	19	4	35	27

Fuente: Nomura Report.

3) Demografía Favorable y Clase Media Creciente

México es el segundo país más grande de Latinoamérica en términos de población, y es el número 11 más poblado del mundo. Según el último censo del INEGI en junio de 2010, México tiene una población de 112.3 millones y durante el último periodo de cinco años, ha experimentado una TCAC de 1.7%. Según el CONAPO, se espera que la población de México crezca 12% en los próximos 40 años.

A junio de 2010 (último censo) aproximadamente 48% de la población total tenía menos de 26 años de edad. A medida que las personas que integran este grupo crezca y comiencen a buscar empleo, comprar casas y obtener independencia económica, se espera un aumento en el consumo interno. Además, se espera que en la medida en que madura la población mexicana, esto impacte de manera positiva los sectores de manufactura y logística, que deberán experimentar una mayor demanda de esta población económicamente activa y al sector consumidor de la población.



Fuentes: CONAPO, la Oficina del Censo de EE.UU. y las Naciones Unidas para el Desarrollo.

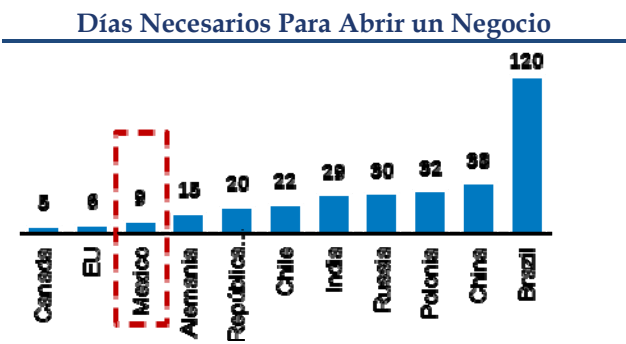
Además, esos cambios se ven reflejados en el crecimiento de la clase media mexicana. En los últimos años, el Índice de Desarrollo Humano (IDH), un indicador que mide la expectativa de vida de los países, años de escolaridad, años de escolaridad esperados, y el producto interno bruto per cápita, ha incrementado a una tasa mayor que el promedio de la región y del mundo. La combinación de los indicadores demográficos implica que México tiene bases sólidas para generar una demanda estable al tiempo que mejora la calidad de vida al mismo tiempo.

4) Tratados de Libre Comercio

La fuerte relación y los acuerdos comerciales con Estados Unidos, hace que sea el país más importante en términos de contabilidad comercial con 77.6% de las exportaciones y el 49.9% de las importaciones de

México en 2012. México tiene actualmente en marcha tratados de libre comercio con 44 países, uno de los países con más tratados en el mundo.

El TLC, que en 1994 eliminó la mayoría de los aranceles entre México, Estados Unidos y Canadá, ha dado a sus miembros amplia experiencia en comercio internacional. Adicionalmente al TLCAN, México ha firmado varios tratados comerciales con otros países de Latinoamérica. Como resultado, el TLCAN se ha vuelto cada vez más importante para las compañías canadienses y estadounidenses permitiéndoles beneficiarse de los tratados de libre comercio que México ha celebrado con economías emergentes en Latinoamérica (como Chile, Colombia, Perú y Venezuela) que tienen características económicas y demográficas atractivas, así como una clase media creciente y economías flexibles, entre otras.



Fuente: Nomura Report.

Visión General del Sector Inmobiliario Industrial

El sector inmobiliario industrial se suele dividir en dos categorías: de manufactura y de logística/distribución. Las propiedades de manufactura son generalmente instalaciones con un propósito especial (a excepción de la de ensamblaje ligero) propiedades que no pueden ser convertidas a otro uso sin renovaciones. Las propiedades de manufactura ligera son únicas ya que suelen combinar almacenamiento, ensamblaje y espacio de oficina para poder dar servicio a una amplia gama de clientes con diferentes necesidades. Las propiedades de distribución suelen ser más simples en su estructura física, ya que funcionan principalmente como instalaciones de almacenamiento con Andenes de Carga y los patios de maniobras. Por lo tanto, las propiedades de distribución, en general, son más fácilmente transferibles de un arrendatario a otro.

La siguiente tabla muestra las características típicas de las propiedades de fabricación y distribución.

	Manufactura	Logística y Distribución
Concentración del Sector	Los arrendatarios incluyen empresas de manufactura y ensamblaje para exportaciones. Las industrias típicas incluyen aeroespacial, automotriz, construcción, electrónica, equipos eléctricos y médicas.	Los arrendatarios incluyen empresas de almacenamiento y distribución de mercancías importadas. Las industrias típicas incluyen la alimentación, logística, embalaje, papel y productos médicos.

Condiciones generales de arrendamiento	5 - 7 años en promedio Casi no hay rotación de arrendatarios Normalmente denominados en Dólares Terminación anticipada poco usual	3 - 5 años en promedio Ligera rotación de arrendatarios Arrendamientos principalmente denominados en Dólares y algunos en Pesos Terminaciones anticipadas ocurren con más frecuencia
Requisitos de construcción	Requerimientos específicos de arrendatarios Los requisitos son específicos y no hay demanda de especialización Productos contruidos a la medida Generalmente mayores gastos de capital Tilt - Up (concreto), Block (bloques), Metal Panel Siding (páneles)	Requisitos son comunes a varios arrendatarios, no se requiere especialización Los gastos de capital son menores Principalmente Tilt - Up (concreto)
Otros	Decisión de inversión a largo plazo El costo de salida es alto, costos fijos significativos	Construcción multi-usos en general Se necesitan menos gasto de capital Inversión a mediano plazo El costo de salida es costeable

Los arrendatarios de propiedades industriales suelen incluir compañías dedicadas a la manufactura y a venta al por menor, así como a terceros, proveedores de servicios logísticos (“3PL”) y empresas privadas. Los contratos de arrendamiento de dichas propiedades típicamente están estructurados como arrendamientos “triples netos”, lo cual requiere que los arrendatarios paguen todos los gastos de propiedad, mantenimiento y seguro, además de la renta base.

Las propiedades industriales, concretamente las propiedades de distribución, tienden a tener características de diseño relativamente simples, tales como grandes espacios, planta rectangular, cuatro paredes cubiertas por un techo y rodeado de lugares de estacionamiento y vías de acceso. Las propiedades industriales para servicios de logística, debido a la sencilla estructura física y requisitos de los arrendatarios que son principalmente de almacenamiento, tienden a requerir bajos niveles de mantenimiento y de gastos de capital. Teniendo en cuenta la estructura de edificios relativamente simples, estas propiedades tienden a beneficiarse de los ciclos de desarrollo cortos, por lo general van de seis a doce meses. Estos ciclos de desarrollo cortos permiten a los constructores responder a los cambios en la demanda con relativa rapidez.

La demanda de propiedades industriales en México está altamente correlacionada con el desempeño económico de México y de Estados Unidos en general, ya que el rendimiento está directamente relacionado con los niveles de comercio mundial, el consumo interno, y la demanda en los sectores manufactureros e industriales. Como resultado de dicha correlación, el atractivo de las propiedades industriales se debe en gran parte a la ubicación de dichos bienes: la proximidad con los puertos marítimos, vías fluviales, estaciones de ferrocarril, aeropuertos, carreteras de acceso y/u otros medios de transporte, es esencial para las propiedades industriales.

De acuerdo con MexicoNow, las propiedades de bienes inmuebles industriales suman un total de aproximadamente 633 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2012 lo que representa un incremento del 1.8% y 1.3% en comparación con 2011 y 2010, respectivamente. En los últimos años, los principales actores en el mercado de bienes inmuebles en México han experimentado una consolidación significativa. De acuerdo con la revista MexicoNow, a enero de 2013, los tres mayores participantes fueron Prologis, Macquarie y Prudential, con un total de 30.9 millones de pies cuadrados, 26.8 millones de pies cuadrados y 21.1 millones de pies cuadrados, respectivamente.

El mercado inmobiliario industrial está geográficamente distribuido por todo el territorio mexicano, pero su concentración principal está en la parte norte del país, que sirve al mercado de los EE.UU., y la parte central del país, que alberga una gran parte del sector logístico. De acuerdo con MexicoNow, al 31 de diciembre de 2012, los diez principales centros industriales del país, que representan aproximadamente el 73% de la superficie bruta rentable de bienes inmuebles industriales en México fueron Ciudad de México,

Monterrey, Ciudad Juárez, Tijuana, Guadalajara, Reynosa, Mexicali, Saltillo-Ramos Arizpe, Querétaro y San Luis Potosí.

De acuerdo con varias empresas investigadoras de bienes inmuebles, las rentas en promedio disminuyeron de Dls\$4.93 en 2008 a Dls\$4.50 en 2009, a Dls\$4.41 en 2010. En 2011, sin embargo, las rentas promedio aumentaron a Dls\$4.47, revirtiendo una tendencia de tres años que comenzó durante la crisis financiera global. Además, aunque el porcentaje de desocupación de propiedades industriales se incrementó de 6.4% en 2007 a 8.5% en 2008 y 11.6% en 2009, dicho porcentaje de desocupación comenzó a caer en 2010 a 11.0% y 8.9% en 2011. Estas cifras ilustran la recuperación gradual del mercado de bienes inmuebles industriales en México.

La siguiente tabla muestra los indicadores clave para las principales ciudades y regiones industriales, de acuerdo con un reporte de Jones Lang LaSalle, para septiembre de 2012.

Entidad(1)	ARB Total (millones de pies cuadrados)	% de ARB Total	Vacante (millones de pies cuadrados)	Porcentaje de Desocupación	Renta Base Anualizada por pie cuadrado arrendado
Ciudad de México	65	12.1%	2	3.0%	\$5.91
Monterrey	95	17.8	8	8.1%	4.60
Bajío	85	15.8	3	3.2	4.64
Ciudad Juárez	61	11.4	9	15.5	4.10
Tijuana	56	10.5	6	11.5	4.68
Reynosa	29	5.4	3	9.8	4.00
Guadalajara	22	4.1	1	4.1	4.91
Saltillo	20	3.8	1	4.5	4.56
Querétaro	22	4.2	1	2.3	4.65
Total	537	100.0%	39	100.0%	\$4.58

(1) Fuente: Jones Lang LaSalle.

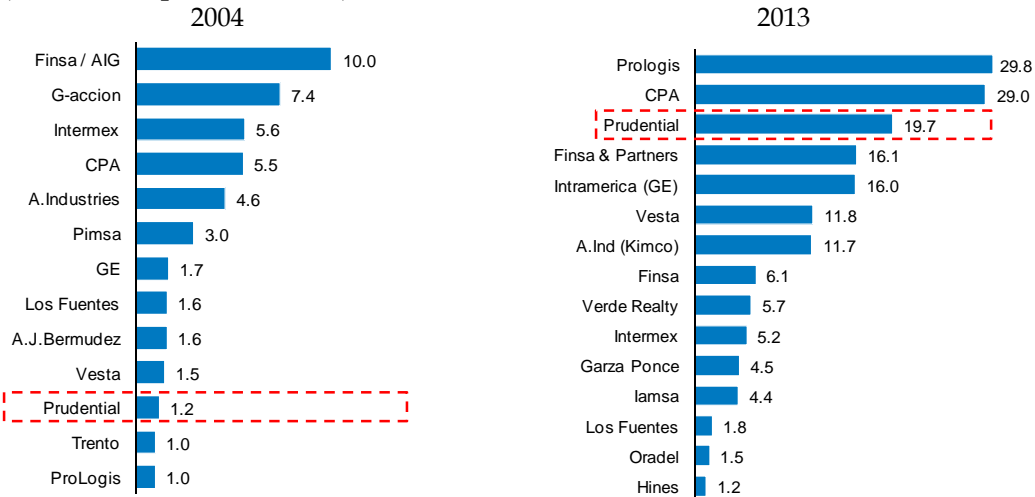
Segmentación del mercado inmobiliario industrial

El mercado inmobiliario industrial, en términos generales, puede ser dividido en dos segmentos: propiedades industriales modernas de calidad institucional y propiedades industriales tradicionales o de segunda generación. Las propiedades industriales modernas de calidad institucional son usualmente diseñadas para distribución a gran escala, los 3PL, o los arrendatarios dedicados a la manufactura. Estas propiedades, y en particular las dedicadas a distribución, son, a menudo, fácilmente convertibles para satisfacer requerimientos de nuevos arrendatarios. Las características típicas de las propiedades industriales modernas de calidad institucional incluyen: (i) medidas de seguridad de almacenamiento, tales como sistemas de seguridad y vigilancia, sistemas de riego y sistemas de ventilación, (ii) soluciones óptimas de espacio, tales como placas grandes de piso, alturas libres y amplio espacio entre columnas y (iii) alta eficiencia de operación, incluyendo amplias y modernas áreas de estacionamiento. Las propiedades de segunda generación suelen ser limitadas en sus diseños de espacio, carecen de Andenes de Carga atractivos, y tienen áreas insuficientes cajones de estacionamiento, el espacio entre columnas es poco y presentan bajas alturas libres.

Durante los últimos ocho años, la oferta de inmuebles industriales en México ha experimentado un crecimiento significativo. Según Jones Lang LaSalle, sólo el 30% del mercado en México se considera de propiedades industriales modernas de calidad institucional. La mayoría de las propiedades con características de propiedades industriales modernas de calidad institucional son propiedad de inversionistas institucionales. El siguiente diagrama representa los principales propietarios de las

propiedades industriales modernas en México a enero de 2013 y también muestra la evolución desde el año 2004. De 2004 a la fecha, varias compañías multinacionales de primer nivel como Prudential, Prologis, GE y Kimco, por nombrar algunas, han entrado en el mercado.

**Evolución de los principales participantes en bienes inmuebles industriales
(millones de pies cuadrados)**



Fuente: MexicoNOW, a Enero 2013.

De acuerdo al reporte realizado por Jones Lang LaSalle al tercer trimestre del 2012, el total estimado de valores industriales (ARB en millones de pies cuadrados) en México fue de aproximadamente 537.5 millones de pies cuadrados a diciembre del 2012, que es ocho veces menor que la de los EE.UU., cuando se mide per cápita. La siguiente tabla muestra las diferencias en los valores industriales per cápita entre Estados Unidos y México.

	Inventario Industrial Estimado (ARB millones de pies cuadrados)	Población (millones de habitantes)	Inventario Industrial ARB Per Cápita
México	537.5	110	4.9
Estados Unidos	11,938.9	312	38.3

Fuente: INEGI y Jones Lang LaSalle.

En virtud de la poca oferta de propiedades industriales en México, en general, en comparación con Estados Unidos, y la poca oferta de propiedades industriales modernas de calidad institucional, en particular, se espera que la sustitución de propiedades de segunda generación con propiedades industriales modernas continúe, en la medida en que la demanda de la actividad industrial y manufacturera en México incremente.

NEGOCIO Y PROPIEDADES

General

Somos un fideicomiso inmobiliario de reciente creación, anclado por un portafolio industrial y constituido principalmente para adquirir, ser propietarios y desarrollar y administrar bienes inmuebles en México. Las Propiedades Iniciales que componen nuestro Portafolio Inicial consisten en atractivos almacenes y otras propiedades de manufactura ligera, con una ubicación óptima principalmente en mercados que creemos tienen sólidos fundamentos a lo largo del norte, Bajío y centro de México. Pretendemos tener tratamiento de FIBRA para efectos fiscales a partir del término de nuestro ejercicio fiscal que concluye el 31 de diciembre de 2013. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos ajustados al riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables y apreciaciones de capital. Pretendemos alcanzar este objetivo mediante el desempeño de nuestro portafolio de activos inmobiliarios industriales y complementarios, nuestro acceso a un soporte institucional de alto nivel y a nuestra administración y estructura de gobierno corporativo.

Desde 2003, PREI Latin America ha adquirido y desarrollado las propiedades industriales que previo o simultáneamente a la Oferta Global, formarán parte de nuestro Portafolio Inicial. Favor de referirse a la Sección “Estructura y Formación” del presente Prospecto. Las Propiedades Iniciales que conforman nuestro Portafolio Inicial consisten en 146 propiedades inmobiliarias, incluyendo 132 propiedades industriales desarrolladas con una ARB conjunto de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 14 propiedades de reserva territorial. Al 31 de diciembre de 2012, creemos que nuestras 14 propiedades de reserva territorial pueden respaldar, en su totalidad, aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable. Al 31 de diciembre de 2012, las propiedades de nuestro Portafolio Inicial contaban aproximadamente con un 88.2% de ocupación. Nuestro Portafolio Inicial se encuentra diversificado tanto geográficamente como por tipo de arrendatario. Las Propiedades Iniciales están ubicadas a lo largo de 25 ciudades en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Creemos que nuestro Portafolio Inicial se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.5 años al 31 de diciembre de 2012. Además, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, mismos que en su gran mayoría establecen pagos fijos de renta en Dólares, también contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proporcionado por nuestro Portafolio Inicial. Al 31 de diciembre de 2012 las propiedades desarrolladas de nuestro Portafolio Inicial tenían una Renta Base Anualizada por pie cuadrado de Dls\$4.67.

Somos administrados internamente por especialistas de la industria altamente calificados, y asesorados externamente por una afiliada de PREI Latin America. Hemos reunido a un equipo de administración interna con una importante experiencia en bienes raíces y un profundo conocimiento de nuestro portafolio y de los mercados financieros y de capitales, cuya experiencia se complementa con la supervisión, asesoría estratégica y capacidad de administración de activos de nuestro Asesor. Tenemos la intención de aprovechar la plataforma institucional de bienes raíces de nuestro Asesor, así como su amplio conocimiento tanto en el sector industrial como en otros sectores inmobiliarios. Creemos que nuestra reserva territorial y las propiedades vacantes de nuestro Portafolio Inicial representan una oportunidad de incrementar nuestro flujo de efectivo. También creemos que debido a lo fragmentado que se encuentra el sector de bienes raíces en México, junto con el acceso al capital y la capacidad de ampliación de nuestro portafolio nos ofrece la oportunidad de consolidar nuestra posición de liderazgo y aprovechar las significativas oportunidades de mercado en el sector industrial de bienes raíces mexicano. Si bien nuestro Portafolio Inicial consistirá en propiedades industriales, es posible que en el futuro se expanda a otros sectores complementarios de bienes raíces.

Nuestras Ventajas Competitivas

Patrocinio Institucional de Primer nivel: Esperamos beneficiarnos de la amplia experiencia de la plataforma de bienes raíces verticalmente integrada de nuestro Asesor, así como de su abundante inteligencia de mercado y capacidad de ejecución. PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de Prudential, opera un sistema integrado de negocios inmobiliarios en los Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y América Latina. Con una presencia global y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 30 de septiembre de 2012 PREI administraba aproximadamente Dls\$51.2 mil millones de activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$34.6 mil millones netos de deuda) y prestado servicios a aproximadamente 490 clientes. PREI Latin America es uno de los mayores administradores de inversiones inmobiliarias en América Latina y ha estado invirtiendo en la región desde 2002. Al 30 de septiembre de 2012, PREI Latin America, la unidad latinoamericana de PREI, administraba aproximadamente Dls\$3.6 mil millones en activos inmobiliarios brutos (aproximadamente Dls\$2.4 mil millones netos de deuda). Desde 2003, PREI Latin America ha mantenido un equipo en la ciudad de México con responsabilidades de administración de inversiones inmobiliarias, incluyendo la adquisición, desarrollo y administración a través de Administradores Locales de Propiedades, financiamiento y administración de riesgos en relación con las Propiedades Iniciales, lo que le ha dado un profundo conocimiento del sector de propiedades industriales y a una comprensión sólida de los mercados locales. Los miembros senior del equipo de nuestro Asesor tienen experiencia probada en la adquisición, desarrollo, financiamiento y administración de inmuebles industriales y han supervisado el crecimiento de nuestro portafolio de 1.2 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2003 a 19.8 millones de pies cuadrados al 31 de diciembre de 2012. Mediante un proceso de administración de activos disciplinado y dinámico, los miembros senior del equipo de nuestro Asesor han logrado aumentar la ocupación de las propiedades del Portafolio Inicial de aproximadamente 84.8% al 31 de diciembre de 2011 a aproximadamente 88.2% al 31 de diciembre de 2012. La tabla siguiente resume datos relevantes de la historia de nuestro Asesor.

2002	PREI inicia operaciones en México
2003	PLA Industrial Fund I cierra con US\$73mm comprometidos.
	Primer proyecto build-to-suit para Mattel (344,206 pies cuadrados)
2005	PLA Industrial Fund II cierra con US\$115mm
	PLA Industrial Fund II aumenta su capital comprometido a US\$280mm
	Adquisición de OCPL con 5.5 mm de pies cuadrados de tierra para desarrollos.
	Adquisición del portafolio Cambridge con 1.4 mm de pies cuadrados de ARB1 y 2.8 mm de pies cuadrados totales de tierra
2006	Adquisición de portafolio que incluye arrendatarios como Ecopark, Flextronics y GE Thermometrics, entre otros, para un total de 1.9 mm de pies cuadrados de ARB
2008	Proyecto build-to-suit para La-Z-Boy BTS, décimo primer proyecto en Ramos Arizpe (689,338 pies cuadrados)
2011	Proyecto build-to-suit para Cummins, décimo proyecto en San Luis Potosí (221,189 pies cuadrados)

Como filial de PREI, nuestro Asesor tendrá acceso permanente a los servicios integrales de auditoría, administración de riesgos, contratación de seguros, contabilidad, políticas de administración de efectivo y políticas y procedimientos legales y de compliance de PREI, así como a un profundo conocimiento de nuestros activos y mercados, y experiencia en arrendamiento, administración de propiedades, comercialización, adquisición, desarrollo y actividades de financiamiento. La participación de PREI a través de nuestro Asesor dará continuidad a nuestras Propiedades Iniciales y nuestras relaciones a largo plazo con arrendatarios. Creemos que, como propietarios de uno de los portafolios industriales más

grandes y diversificados en México con la relación que mantendremos con PREI, tenemos una ventaja competitiva para capitalizar las oportunidades que existen en el mercado inmobiliario de México.

Portafolio Diversificado de Propiedades Atractivas y de Escala Significativa. Nuestro Portafolio Inicial, el cual creemos es difícil de replicar debido a su tamaño, diversa composición y ubicación estratégica, es el tercer portafolio de inmuebles industriales más grande en México. Al 31 de diciembre de 2012, nuestro Portafolio Inicial se encontraba conformado por 132 propiedades industriales desarrolladas, con un ARB de aproximadamente 19.8 millones de pies cuadrados y 14 propiedades de reserva territorial con aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable situado a lo largo de nueve mercados geográficos. El tamaño de nuestro Portafolio Inicial nos permite alcanzar ingresos diversificados, ahorros en costos por economías de escala y permite a nuestros arrendatarios expandirse a lo largo de nuestras ubicaciones mientras sus negocios evolucionan. Hemos acumulado una participación importante en mercados atractivos, lo que creemos nos posiciona para beneficiarnos de la continua expansión económica de México.

Propiedades Atractivas: Creemos que nuestro enfoque en propiedades industriales competitivas y con buena ubicación nos ha posicionado para hacer frente al crecimiento de la demanda por instalaciones industriales y de logística modernas en México. Hemos desarrollado propiedades de alta calidad y flexibles con características modernas como espacio entre columnas, techos altos, espacios de oficinas, Andenes de Carga grandes y profundos y con un buen acceso vehicular. Nuestro Portafolio Inicial es también relativamente joven, con 47 propiedades ó 48.3% del total del ARB, construidas entre 2007 y 2012, y otros 30 inmuebles ó 19.3% del total del ARB Desarrollable, construidas entre 2002 y 2006. Creemos que la calidad de nuestras propiedades, junto con nuestra escala, nos distingue de nuestros competidores en México.

Diversificación: Nuestra base de arrendatarios está bien diversificada en una variedad de industrias, incluyendo la industria automotriz, electrónica, bienes de consumo, bienes industriales y logísticos, y ningún arrendatario tiene más del 7.4% del total del ARB arrendado de nuestro Portafolio Inicial o más del 7.7% de la Renta Base Anualizada al 31 de diciembre de 2012. Nuestro ARB arrendado al 31 de diciembre de 2012 se dividía entre manufactura y distribución, con un 52.5% del mismo utilizado por arrendatarios dedicados a la manufactura, que por lo general operan bajo contratos de arrendamiento con plazos más largos que los arrendatarios dedicados a la distribución.

Ubicaciones estratégicas: Durante la última década, las Propiedades Iniciales fueron adquiridas o desarrolladas en más de 20 ubicaciones diferentes como parte de un esfuerzo estratégico de PREI Latin America para poseer activos atractivos en mercados con perspectivas de crecimiento a largo plazo, incluyendo tendencias demográficas y económicas favorables, redes de infraestructura y comunicación robustas, mano de obra calificada y ubicaciones competitivas para los procesos de manufactura ligera y de logística, y para los sectores comerciales y de almacenes de distribución. Nuestro Portafolio Inicial tiene una gran presencia en los centros industriales más importantes en México, incluyendo Cuautitlán Izcalli, Querétaro, Ciudad Juárez, y Ramos Arizpe. Creemos que muchas de nuestras propiedades tienen el potencial de alcanzar tasas de ocupación iguales o mayores a aquellas prevalecientes en sus mercados como consecuencia de sus atractivas ubicaciones dentro de sus submercados, así como de nuestro enfoque administrativo práctico. Creemos que la calidad de nuestro portafolio industrial nos brinda una ventaja competitiva para atraer y retener arrendatarios a lo largo de los mercados en los que operamos.

Estructura de Gobierno Corporativo Superior: Creemos que nuestra estructura de administración interna y de asesoría externa refleja un enfoque bien pensado y prudente en materia de gobierno corporativo diseñado para atender los intereses de nuestros tenedores de CBFIs, y además para apalancar las mejores prácticas institucionales de PREI, lo que proporciona una supervisión independiente.

Estructura Corporativa: La facultad de tomar decisiones de nuestro negocio se ha distribuido entre diversos órganos de decisión, cada uno con facultades y responsabilidades diferentes. Nuestros tenedores de CBFIs ejercen facultades de toma de decisiones a través de las Asambleas de Tenedores y son responsables de las decisiones de alto nivel, incluyendo la resolución de cuestiones planteadas por nuestro Comité Técnico y la remoción de nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico supervisa a nuestra Subsidiaria, que a su vez está completamente dedicada y es compensada por nosotros, y designa y supervisa a nuestro Director General y Director de Finanzas. Nuestra Subsidiaria empleará y compensará al Director General y Director de Finanzas de nuestro negocio, quienes son responsables de impulsar nuestro crecimiento, estableciendo los objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con los inversionistas y creando valor para los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Asesor se constituyó para presentarnos recomendaciones estratégicas y de inversión que se ajusten a los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico. Nuestro Asesor es responsable de la aplicación del modelo institucional de PREI respecto de la administración de activos y riesgos de administración a través del acceso a sus mejores prácticas mundiales. Nuestra Subsidiaria aplica las recomendaciones de nuestro Asesor, a su discreción, con el apoyo de los recursos del Asesor. Pretendemos que nuestro equipo de administración interno se apoye en las capacidades de PREI relativas a la administración de portafolios y activos, administración de riesgo, mercados de capital, seguros y funciones operativas, incluyendo contabilidad, impuestos y tesorería. Esta estructura pretende brindarnos un equipo de administración interna que está totalmente dedicado a nosotros y está alineado a los Tenedores de los CBFIs y es responsable ante un Comité Técnico conformado con una mayoría de miembros independientes, y que al mismo tiempo se beneficia de la plataforma institucional de PREI.

Composición del Comité Técnico y Comités: Al término de la Oferta Global, nuestro Comité Técnico inicial se compondrá de siete miembros, cinco de los cuales serán Miembros Independientes. En la Asamblea inicial de Tenedores, cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho de nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de los CBFIs en circulación de que sean titulares. En consecuencia, el tamaño y la composición de nuestro Comité Técnico podrán cambiar para reflejar la titularidad de CBFIs después de la Oferta Global. Además, nuestro Asesor está contractualmente facultado para nombrar directamente a un miembro de nuestro Comité Técnico. Nuestro Director General también será miembro y Presidente del Comité Técnico.

Hay tres comités compuestos por miembros de nuestro Comité Técnico. Nuestro Comité de Auditoría tiene un papel primordial en la revisión y aprobación de nuestras obligaciones de auditoría y de reporte. Se revisarán los dictámenes e informes de los auditores externos, además de realizar la supervisión de nuestros lineamientos y políticas, controles internos y prácticas de auditoría. Nuestro Comité de Prácticas ayudará al Comité Técnico en la toma de ciertas decisiones relativas a gobierno corporativo, especialmente en el caso de un posible conflicto con el Asesor o sus afiliadas. Nuestro Comité de Nominaciones identificará, evaluará y recomendará candidatos para la elección o remoción de miembros del Comité Técnico, y propondrá la compensación que deberá pagarse a los miembros del Comité Técnico.

Equipo Interno de Administración Experimentado y Comprometido: Nuestro equipo de administración interna tiene una gran experiencia en todos los aspectos de la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Nuestro Director General, Alberto Chretin, tiene aproximadamente 15 años de experiencia en el sector inmobiliario industrial, incluyendo como consultor ejecutivo de PREI en el desarrollo de un plan estratégico de negocios para las Propiedades Iniciales que conforman nuestro Portafolio Inicial. A lo largo de su carrera, el Sr. Chretin ha demostrado su experiencia en la operación de activos inmobiliarios y la capacidad de invertir eficientemente capital en la adquisición y desarrollo de inmuebles. Durante los últimos dos años, el Sr. Chretin se desempeñó como Secretario de Economía del Gobierno del Estado de Chihuahua. En este cargo, el Sr. Chretin fue el responsable de atraer inversión extranjera y mexicana en la región, así como de promover la actividad industrial, el comercio y el turismo. Nuestro Director de Finanzas, Francisco

Navarro, tiene aproximadamente 15 años de experiencia en instituciones financieras líderes, incluyendo experiencia en la administración de riesgos, mercados de capital y actividades de financiamiento.

Estructura de Capital Orientada al Crecimiento. Creemos que nuestra estructura de capital nos brinda flexibilidad operativa, así como la capacidad para financiar nuestro crecimiento futuro. Al consumir nuestra Oferta Global, habremos establecido una Línea de Crédito Revolvente garantizada y por Dls\$500 millones que financiará nuestra estrategia de crecimiento. Además, como un fideicomiso listado en bolsa, tendremos mayor acceso a los mercados de capitales. Bajo una base pro forma, al 31 de diciembre de 2012, y conforme a lo establecido en el Apartado “Destino de los Recursos”, hubiéramos tenido Dls\$403.4 millones disponibles bajo nuestros créditos. Al 31 de diciembre de 2012 nuestra deuda pro forma con respecto a la Capitalización de Mercado del Fideicomiso total hubiera sido del 20.4%, asumiendo que los CBFI se vendiesen a un precio de oferta inicial de \$28.00 Pesos por CBFI. Bajo una base pro forma, al 31 de diciembre de 2012, el 38.9% de nuestra deuda hubiera vencido dentro de los siguientes 36 meses. Nuestro costo promedio ponderado de deuda pro forma, sin considerar refinanciamientos, hubiera sido del 4.3% al 31 de diciembre de 2012. Contamos con relaciones sólidas con un grupo reconocido de instituciones financieras, incluyendo Citigroup, Goldman Sachs & Co., J.P. Morgan, HSBC, BBVA, Bancomext y Banorte que entienden nuestro modelo de operación y plan de negocios. Además, al 31 de diciembre de 2012, aproximadamente el 91.0% de la Renta Base Anualizada estaba denominada en Dólares, permitiéndonos así obtener financiamientos denominados en Dólares que resultan en costos atractivos en comparación con nuestros competidores en Latinoamérica.

Estrategias de Negocio y Crecimiento

Oportunidad Macroeconómica: Creemos que el sector inmobiliario mexicano presenta oportunidades de mercado significativas dada la fortaleza de la economía de México y sus fundamentos demográficos, ubicación geográfica y costos de mano de obra relativamente bajos.

México es la segunda economía más grande en América Latina y está experimentando una recuperación en su crecimiento después de la crisis global crediticia, con un crecimiento del PIB del 5.5% en 2010 y 3.9% en 2011 y 2012, por encima del promedio de la tasa histórica anual de 3.2% desde el año de 1995. Políticas fiscales prudentes, que incluyen en los últimos tres años niveles de inflación y tasas de interés por debajo del 5.0%, y una baja razón de deuda a PIB del 27% en 2012, han impactado positivamente la recuperación de México. Además, las tendencias positivas en la demografía mexicana incluyen un mayor ingreso per cápita, acceso al crédito y un consumo doméstico más extendido, junto con una tasa de natalidad sostenida, que se traduce en una sostenida demanda de bienes y servicios para el futuro. De acuerdo con la CONAPO, aproximadamente 48% de la población mexicana está por debajo de los 26 años. En el futuro se espera un crecimiento en el consumo interno conforme este grupo madura y entra en proceso de transición de búsqueda de empleo, compra de casa y obtención de independencia financiera.

La posición geográfica de México lo posiciona como un eje natural tanto con los EE.UU., quien es su principal mercado de exportación representando el 79% de las exportaciones totales de México, como con el mercado de América Latina, en la actualidad uno de los mercados más atractivos dadas sus características demográficas y sus perspectivas de crecimiento. Según el Departamento de Comercio de Estados Unidos, se espera que para 2018 México pueda convertirse en el socio comercial de Estados Unidos más activo con exportaciones mexicanas que representen aproximadamente el 16% del total de las importaciones en los Estados Unidos. Teniendo en cuenta el aumento al precio del combustible y de los fletes, la ubicación de México presenta una opción más rentable en comparación con otros países manufactureros de bajo costo que tienen una mayor exposición al incremento a los costos de transporte. Además, durante la última década, el Gobierno Federal mexicano ha aumentado la inversión en infraestructura, incluyendo carreteras, ferrocarriles y puertos, lo que ha beneficiado a nuestras Propiedades Iniciales.

También creemos que la eficiencia y la calidad de la mano de obra en México, incluyendo su alto nivel de especialización y capacitación, ofrece una ventaja competitiva a las empresas que operan en México. Actualmente México aventaja a Alemania, China y Estados Unidos en egresados de la licenciatura de ingeniería per capita. Asimismo, a diferencia de los salarios en China que han crecido exponencialmente, de conformidad con *The Boston Consulting Group*, los costos de la mano de obra mexicana han crecido a un paso relativamente estable en los últimos tres años. Creemos que nuestras Propiedades Iniciales en el norte, Bajío y centro de México están en condiciones para capitalizar lo que consideramos son los dos motores del crecimiento económico en México: el consumo interno y las exportaciones de productos de manufactura.

Adquisiciones y Crecimiento Orgánico: Creemos que nuestra estructura de operación nos proporciona una flexibilidad única para implementar nuestra estrategia de crecimiento a través de adquisiciones y crecimiento orgánico. Creemos que tanto nuestra estructura de capital y situación financiera, como nuestra capacidad para beneficiarnos de las capacidades de inversión de PREI, nos diferencian de nuestros competidores. PREI Latin America actualmente administra ocho fondos institucionales y tiene una gran experiencia en la adquisición y desarrollo de propiedades en las distintas clases de activos inmobiliarios y mercados geográficos. Ver “Nuestras Relaciones Institucionales”. Aun cuando fuimos formados para aprovechar las oportunidades de crecimiento existentes y futuras en el sector inmobiliario industrial, tenemos la intención de captar activamente oportunidades en otros tipos de activos y mercados que muestren fundamentos económicos favorables a largo plazo y características de oferta y demanda que pueden añadir un valor sustancial al portafolio. Nuestro Asesor cuenta con una larga trayectoria y experiencia en la adquisición de portafolios y en el desarrollo de propiedades, lo que efectivamente nos posiciona para crecer a través del desarrollo de reservas territoriales y adquisiciones de propiedades en el sector industrial y en otros sectores complementarios.

Adquisiciones: Planeamos utilizar nuestra red de contactos en la industria y nuestro conocimiento de los mercados dentro de México para adquirir propiedades competitivas estabilizadas en mercados importantes. La industria inmobiliaria en México es una industria fragmentada que se compone principalmente de pequeños y medianos participantes con acceso limitado a capital y oportunidades de salida limitadas. Creemos que un robusto flujo de oportunidades de adquisición estarán disponibles para nosotros en la medida en que los propietarios pequeños de bienes inmuebles aprovechen esta oportunidad de liquidez. Creemos que debido a nuestro tamaño, alcance geográfico y mayor acceso a capital como un fideicomiso listado, contamos con la oportunidad de consolidar propiedades industriales en México. Ver “Políticas Respecto Ciertas Actividades – Políticas de Inversión”. El experimentado equipo de administración de nuestro Asesor está comprometido con nuestro enfoque de mejores prácticas relativas al análisis y evaluación de operaciones que sean consistentes con nuestro criterio de inversión y que generen retornos ajustados a riesgo atractivos. En cada operación, pretendemos continuar utilizando tanto las mejores prácticas, relaciones existentes como la experiencia y recursos de nuestro Asesor para ejecutar una estrategia disciplinada de adquisición.

Crecimiento Orgánico. Pretendemos maximizar el flujo de efectivo de nuestras Propiedades Iniciales arrendando el espacio vacante existente, incrementando las rentas mediante su incremento contractual, aprovechando oportunidades de expansión y reposicionando nuestras propiedades.

Crecimiento en la ocupación. Al 31 de diciembre de 2012, nuestro Portafolio Inicial se encontraba arrendado en un 88.4%, quedando 2.3 millones de pies cuadrados disponibles para arrendar. Pretendemos incrementar la ocupación de nuestro portafolio mediante el uso estratégico de capital a través de mejoras en favor de los arrendatarios, manteniendo nuestra competitividad en cuanto a instalaciones, calidad de las propiedades y rentas.

Incremento contractual de las rentas: Nuestros contratos de arrendamiento actuales generalmente contienen incrementos contractuales anuales a las rentas relacionados con un índice de inflación, típicamente el

Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos para aquellos arrendamientos denominados en Dólares y el índice de inflación mexicano para arrendamientos denominados en Pesos.

Oportunidades de expansión impulsadas por nuestras relaciones con arrendatarios existentes: Hemos ampliado nuestras naves en terrenos contiguos a las mismas para satisfacer los requerimientos de expansión de nuestros arrendatarios. Al 31 de diciembre de 2012, nuestro Portafolio Inicial contaba con terrenos suficientes para realizar 12 ampliaciones de naves que en su conjunto representan 1.9 millones de pies cuadrados de Expansión Potencial de Tierra para desarrollo, y 1.0 millón de pies cuadrados de ARB Desarrollable. Durante el 2012, desarrollamos expansiones para cuatro arrendatarios por un total de aproximadamente 329,000 mil pies cuadrados de ARB en Expansión Potencial de Tierra. Creemos que la sólida relación que tenemos con nuestros arrendatarios así como las características de los mismos nos proporcionan oportunidades futuras de crecimiento a través de expansiones.

Reposicionamiento de activos y reutilización de capital: Creemos poder incrementar los retornos enfocándonos en el reposicionamiento estratégico de activos en mercados donde las demandas y necesidades de los arrendatarios han cambiado. Al 31 de diciembre de 2012, nuestro Portafolio Inicial incluía 18 propiedades con 2.5 millones de pies cuadrados de ARB clasificadas como Propiedades de Reposicionamiento, que representaban el 12.4% de nuestra ARB total.

Reserva Territorial Estratégica para Garantizar el Crecimiento Futuro: Dentro de nuestro Portafolio Inicial, tenemos 14 propiedades de reserva territorial estratégicamente ubicadas en nueve mercados geográficos que nos proporcionan un flujo de posible desarrollo de edificios a la medida (*build to suit*) o especulativos que apoyen nuestra estrategia de crecimiento. Creemos que la diversificación, la infraestructura existente y la ubicación de nuestras reservas territoriales nos proporcionarán atractivas rentabilidades ajustadas a riesgo. Creemos que nuestras reservas territoriales pueden proporcionarnos, en conjunto, aproximadamente 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable. Teniendo en cuenta la relación existente con Administradores Locales de Propiedades y el tamaño y la diversificación geográfica de nuestro Portafolio Inicial, tenemos la capacidad de usar varios desarrolladores locales simultáneamente en diferentes mercados, lo que nos proporciona la oportunidad de aumentar la escala manteniendo al mismo tiempo el control y la supervisión de cada inversión. Comparado con otros segmentos de bienes inmuebles, las características inherentes de los desarrollos industriales, junto con nuestras prácticas eficientes de desarrollo, implican menores gastos de capital y ciclos de gestación más cortos. En nuestra experiencia, el tiempo necesario para desarrollar una propiedad industrial es considerablemente menor al tiempo que se requiere para el desarrollo de propiedades comerciales o de oficinas. Una vez desarrollados y estabilizados, estos activos pueden funcionar como una fuente recurrente de ingresos de efectivo estable y de largo plazo. Para obtener más información acerca de nuestras parcelas de reservas de tierra, véase “Negocios y Propiedades-Propiedades Iniciales-Terrenos Mantenidos para el Desarrollo Futuro”.

Nuestro Portafolio Inicial

Una vez concluidas las Operaciones de Formación después de la Oferta Global, nuestro Portafolio Inicial estará conformado por 132 propiedades industriales desarrolladas y 14 propiedades de reserva territorial. La siguiente tabla muestra la información relevante en relación con las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial al 31 de diciembre de 2012.

Estado	Número de Propiedades	ARB Total (pies cuadrados)	Porcentaje de ARB del Portafolio	Porcentaje de Ocupación ⁽¹⁾	Renta Base Anualizada (miles de Dólares)	Porcentaje de Renta Base Anualizada
Cuautitlán Izcalli	13	3,819,991	19.3%	99.1%	\$20,091	24.6%
Ramos Arizpe / Saltillo	13	2,263,969	11.4%	100.0%	\$9,501	11.6%
Otros Mercados del Bajío ⁽²⁾	15	1,963,062	9.9%	98.4%	\$8,442	10.3%
Ciudad Juárez	18	2,110,619	10.6%	85.6%	\$6,966	8.5%
Otros Mercados ⁽⁴⁾	11	2,042,450	10.3%	89.0%	\$8,087	9.9%
Querétaro	12	1,994,714	10.1%	90.2%	\$8,703	10.6%
Guadalajara	5	1,293,230	6.5%	80.1%	\$5,599	6.8%
Otras Ciudades Fronterizas ⁽³⁾	13	1,571,234	7.9%	64.1%	\$4,510	5.5%
Tijuana	12	975,684	4.9%	71.7%	\$3,431	4.2%
Monterrey	10	896,273	4.5%	64.2%	\$2,696	3.3%
Toluca	10	905,811	4.6%	86.1%	\$3,633	4.4%
Subtotal	132	19,837,037	100.0%	88.2%	\$81,659	99.8%
Reservas territoriales	14	-	-%	-%	\$144	0.2%
Total	146	19,837,037	100.0%	88.2%	\$81,803	100.0%

(1) Porcentaje de ocupación por los arrendatarios del ARB Total al 31 de diciembre de 2012.

(2) Otros Mercados del Bajío incluyendo Aguascalientes, Celaya, San Luis Potosí y Silao. No incluye Querétaro ni Guadalajara.

(3) Otras Ciudades Fronterizas incluyendo Ciudad Acuña, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa.

(4) Otros Mercados incluyendo Casas Grandes, Chihuahua, Durango, Hermosillo, Huehuetoca, Puebla y Villahermosa.

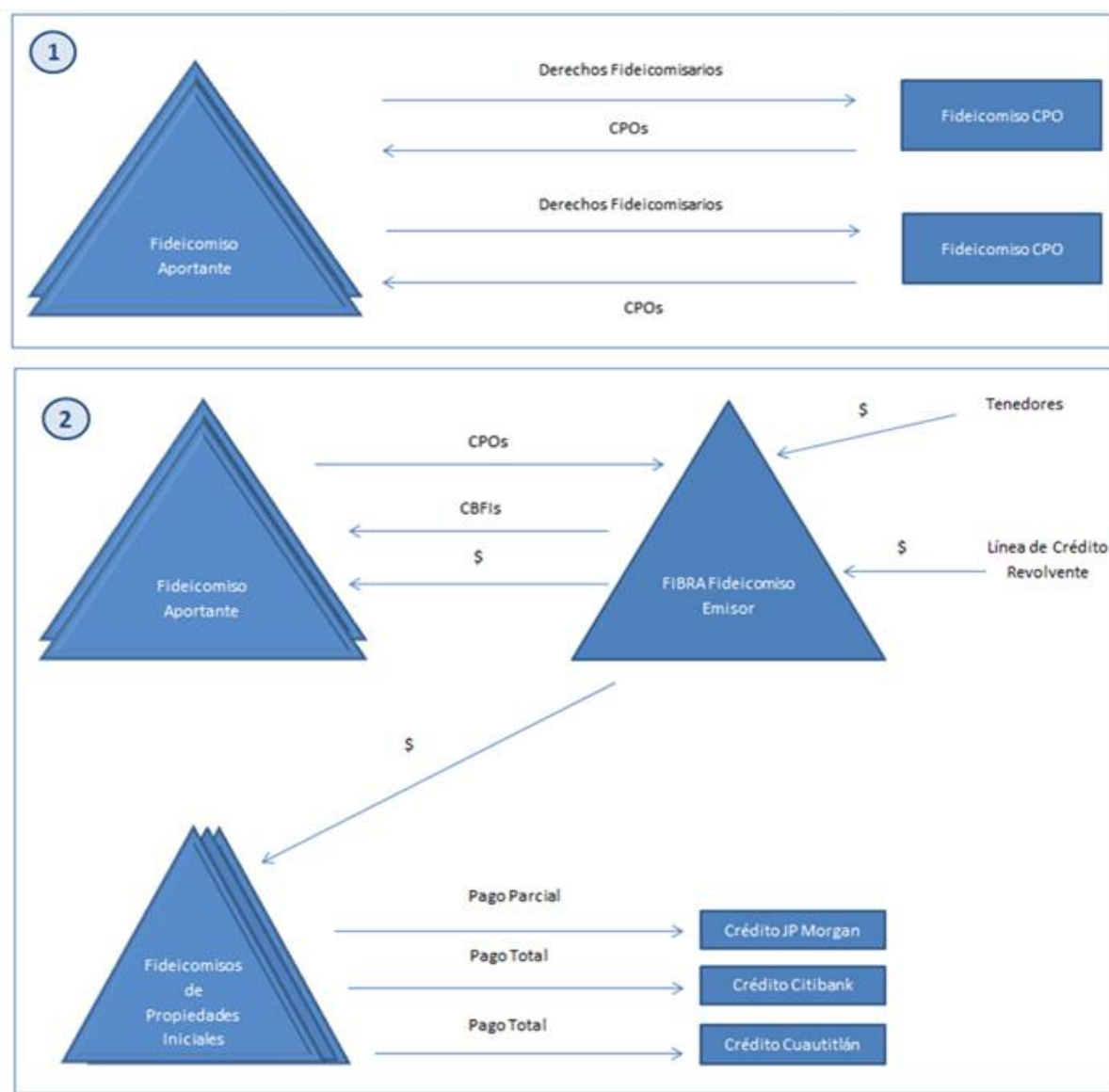
Para una lista completa de las Propiedades Iniciales, favor de referirse al Apéndice A.

Operaciones de Formación

Al consumarse la Oferta Global, habremos realizado una serie de operaciones, a las cuales nos referiremos como nuestras Operaciones de Formación, en virtud de las cuales formaremos nuestro Portafolio Inicial. De conformidad con las Operaciones de Formación y sujeto a la condición de que la Oferta Global se lleve a cabo, (i) los Fideicomisos Aportantes transmitirán sus derechos sobre el Portafolio Inicial a los Fideicomisos CPO a cambio de los CPOs representativos de dichos derechos sobre el Portafolio Inicial; (ii) los Fideicomisos Aportantes nos transmitirán el Portafolio Inicial a través de la

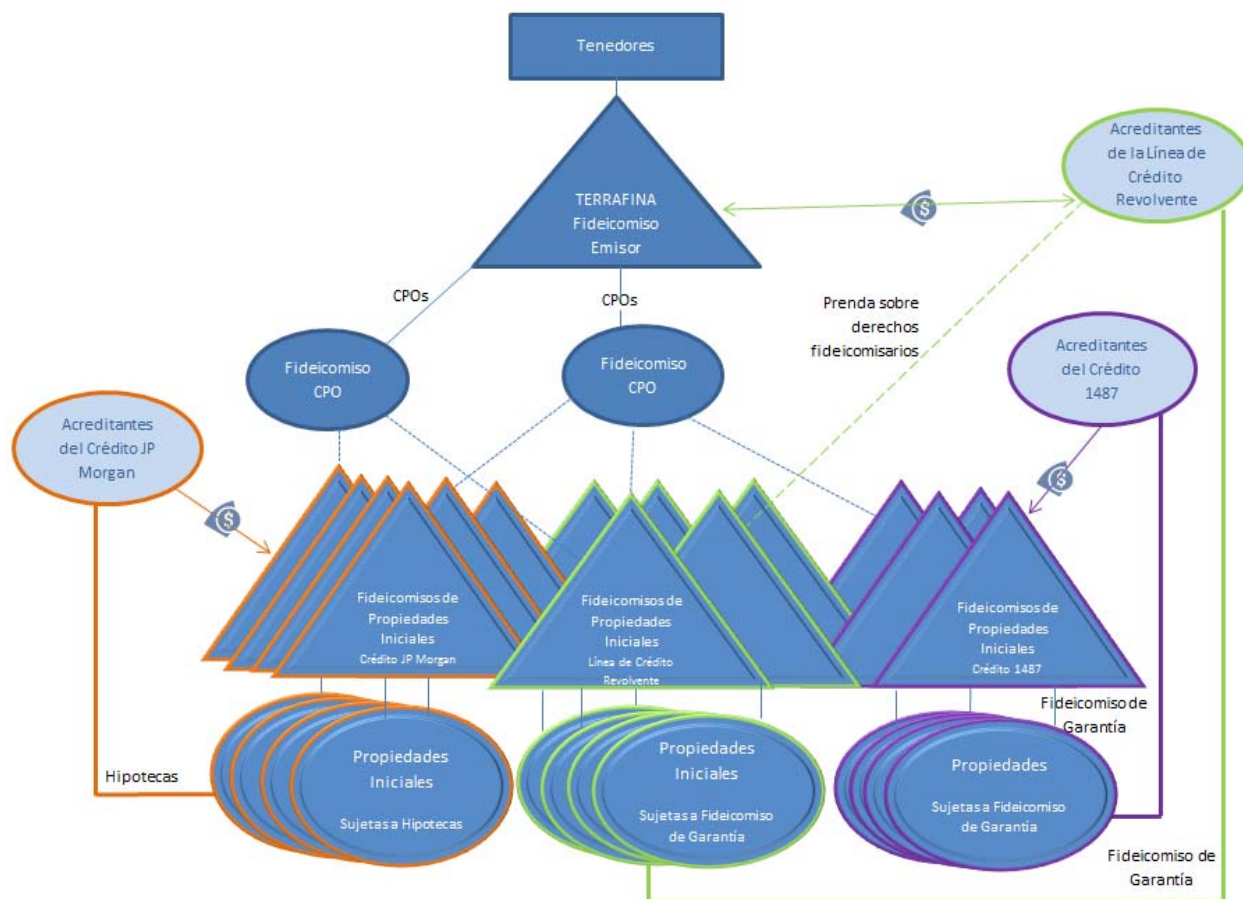
transmisión de dichos CPOs, en contraprestación a la entrega de un total de 85,314,635 CBFIs y un pago en efectivo de \$3,641,864,829 (Dls\$292.4 millones de Dólares), excepto que en caso de que se ejerzan las Opciones de Sobreasignación, el producto de la liquidación de los CBFIs objeto de dichas Opciones de Sobreasignación, en su caso, se entregará en efectivo a los Fideicomisos Aportantes en lugar de los CBFIs respectivos (según se describe en el Apartado “Capitalización” de este Prospecto); (iii) los Fideicomisos Aportantes, a su vez, distribuirán los recursos en efectivo, y concluido el “periodo de restricción de venta” de 180 días, los CBFIs a los inversionistas principales de nuestros beneficiarios anteriores; (iv) usaremos una parte de los recursos netos de la Oferta Global para repagar parte del Crédito JP Morgan y la totalidad del Crédito Citibank y del Crédito Cuautitlán, y (v) hemos celebrado y esperamos disponer de una porción de la Línea de Crédito Revolvete. Como tenedor de los CPOs, seremos propietarios beneficiarios de las Propiedades Iniciales y responsables de su desarrollo y administración. Para mayor información favor de referirse a la Sección “Estructura y Formación” del presente Prospecto.

A continuación se presenta un diagrama que muestra los pasos más relevantes para consumir nuestras Operaciones de Formación:



Estructura al Consumarse la Oferta Global y nuestras Operaciones de Formación

A continuación se presenta un diagrama que muestra nuestra estructura una vez consumada la Oferta Global y nuestras Operaciones de Formación:



Una vez llevada a cabo la Oferta Global, los Fideicomisos CPO serán propietarios de los Fideicomisos de Propiedades Iniciales, quienes a su vez serán dueños de las 146 Propiedades Iniciales.

Los elementos relevantes de nuestras Operaciones de Formación emprendidas en relación con la Oferta Global incluyen:

- nuestra constitución;
- la aportación de nuestro Portafolio Inicial a través de nuestra adquisición de los CPOs;
- la celebración del Contrato de Administración con nuestra Subsidiaria; y
- la celebración del Contrato de Asesoría con nuestro Asesor.

Resumen Ejecutivo de los Bienes, Derechos o Valores que integrarán el Activo Neto del Fideicomiso Emisor

Usaremos una parte de los Recursos de la Emisión para adquirir CPOs representativos de los derechos fideicomisarios sobre el Portafolio Inicial. En virtud de que nosotros seremos titulares de la totalidad de los CPOs emitidos por los Fideicomisos CPO, dichos CPOs nos otorgarán el control respecto de los Fideicomisos CPOs, los cuales son los titulares de los derechos sobre el Portafolio Inicial. En virtud de que los CPOs son de reciente emisión, no existe información histórica respecto de los mismos. Sin embargo, un Resumen de la información financiera histórica del Portafolio Inicial por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, se encuentra en la Sección “Resumen de la Información Financiera” del presente Prospecto”.

Nuestras Relaciones Institucionales

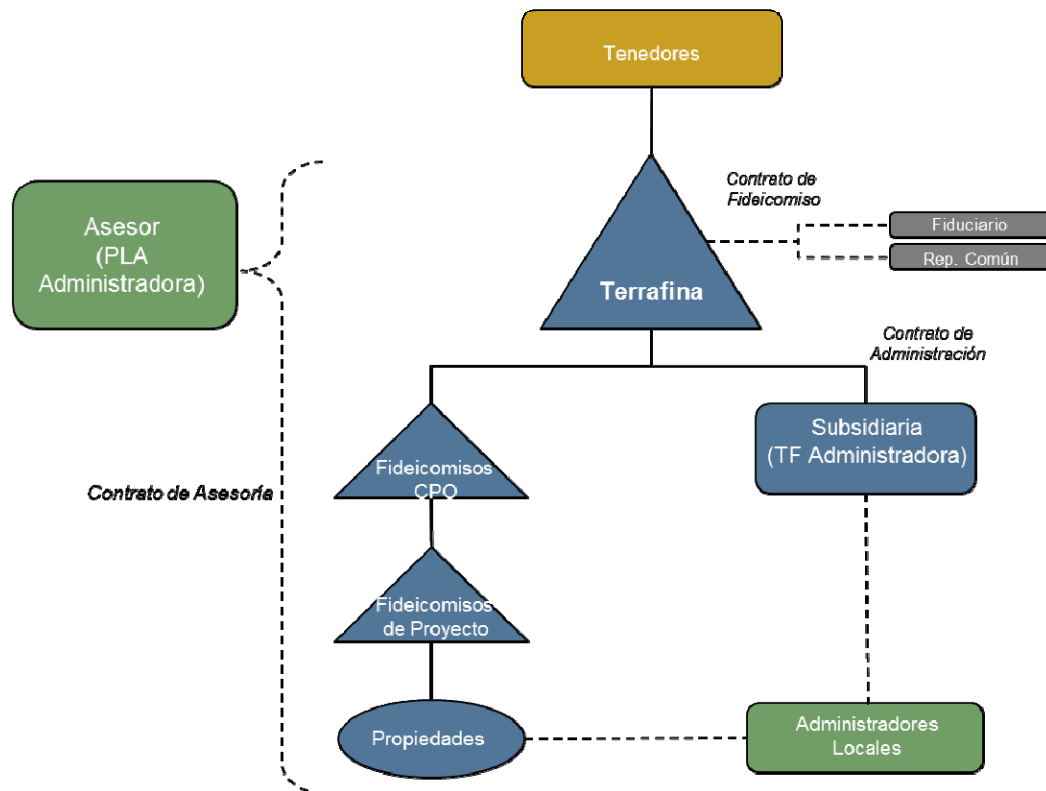
Fundada en 1875, Prudential se ha dedicado a la administración de activos por más de 135 años y se encuentra dentro de las instituciones de servicios financieros más grandes del mundo. Al 31 de diciembre de 2012, los activos administrados por Prudential alcanzaban un total de Dls\$1.06 billones. A través de PREI, Prudential cuenta con una historia establecida en el negocio de inversiones en bienes inmuebles que exige el mercado de Estados Unidos, Europa, Medio Oriente, Asia y Latinoamérica. Con una presencia global sólida y un equipo de especialistas altamente calificados en la industria, al 30 de septiembre de 2012 PREI administró aproximadamente Dls\$51.2 mil millones brutos en activos (Dls\$34.6 mil millones netos de deuda). PREI complementa esta capacidad global mediante sociedades con los principales desarrolladores industriales, administradores y corredores en las regiones en las cuales participa, tanto para beneficiarse de su experiencia local como para identificar posibles inversiones. En el 2003, PREI a través de su subsidiaria PREI Latin America lanzó su primer fondo industrial y residencial en México. Para el 2010, con el lanzamiento de Prumex Industrial, el primer fondo público y tercer fondo industrial de PREI Latin America, ésta contaba con ocho fondos de bienes inmuebles en México, tres de los cuales se dedicaban exclusivamente a bienes inmuebles industriales y dos de los cuales son nuestras entidades predecesoras. En el pasado, PREI Latin America acordó cumplir ciertos compromisos de exclusividad de carácter temporal en materia de adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios industriales. Ver “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas – Prumex Industrial”.

El equipo de especialistas de PREI Latin America cuenta con amplia experiencia en la administración institucional de inversiones, banca de inversión internacional y mexicana con un enfoque en el sector de bienes inmuebles, consultoría en bienes inmuebles, ejecución de adquisiciones y operaciones, y el desarrollo y administración de bienes inmuebles. Al 30 de septiembre de 2012, PREI Latin America contaba con centros de administración en la Ciudad de México y Sao Paulo y administraba aproximadamente Dls\$3.6 mil millones de activos brutos bajo administración (aproximadamente Dls\$2.4 mil millones netos de deuda), y representa el tercer portafolio de inmuebles industriales más grande de México y contribuye a que sea el décimo quinto administrador de inversiones más grande del mundo.

Como afiliada de PREI, nuestro Asesor cuenta con acceso a la plataforma verticalmente integrada de bienes inmuebles, a relaciones sólidas en el ámbito industrial, al entendimiento de mercado y a las habilidades de ejecución de PREI Latin America, y participará en nuestra administración y operaciones. Creemos que nuestra relación con PREI nos genera ventajas significativas en el abastecimiento, evaluación, colocación, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades.

Nuestra Estructura Organizacional

El siguiente esquema muestra nuestra estructura anticipada de gobierno después de dar efecto a nuestras Operaciones de Formación:



Riesgos Relacionados a Nuestro Negocio

Para una discusión de algunas consideraciones que deben tenerse en cuenta para decidir si invertir en los CBFIs, consulte la sección “Factores de Riesgo”.

Acontecimientos Recientes

Entre el 1° de enero y el 15 de marzo de 2013, celebramos tres nuevos contratos de arrendamiento, lo que representa un total de aproximadamente 192,000 pies cuadrados. Además, renovamos cinco contratos de arrendamiento por un total de aproximadamente 410,000 pies cuadrados.

También firmamos una expansión a un arrendamiento con un arrendatario actual, con vencimiento en mayo de 2020, que requiere el desarrollo de 32.852 pies cuadrados de ARB adicionales en nuestro submercado de San Luis Potosí. Vendimos dos lotes en el submercado de Monterrey que representan un total de 245,000 pies cuadrados de terreno.

Asimismo, vendimos dos lotes en el submercado de San Luis Potosí que representan un total de 176,000 pies cuadrados de terreno, por un precio total de Dls\$527,058.

Recientemente una afiliada de nuestro Asesor está considerando presentarnos una oportunidad para adquirir un portafolio inmobiliario, respecto del cual pretende firmar una carta de intención preliminar y

no obligatoria en relación con dicha oportunidad, la cual se encuentra sujeta a confidencialidad en términos usuales para este tipo de acuerdos preliminares. Es incierto si dicha oportunidad pueda llegar a materializarse, y en cualquier caso estaría sujeta a múltiples condiciones, incluyendo un acuerdo de los términos y condiciones de la operación propuesta y a todas aquellas aprobaciones corporativas necesarias, incluyendo la previa aprobación de nuestra Asamblea de Tenedores.

Las Propiedades Iniciales

Una vez concluidas nuestras Operaciones de Formación, nuestro portafolio estará conformado por 114 Propiedades Estabilizadas, 18 Propiedades de Reposicionamiento y 14 propiedades de reserva territorial para desarrollo futuro, alcanzando un total de 146 Propiedades Iniciales. Nuestro portafolio total cuenta con 136 arrendatarios y 180 arrendamientos a lo largo de 25 mercados geográficos en México. En total, el portafolio cuenta con 19.8 millones de pies cuadrados de ARB concluida y 7.5 millones de pies cuadrados de ARB Desarrollable. La tabla siguiente muestra la información relevante en relación con las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial al 31 de diciembre de 2012.

Estatus	Número de Propiedades	ARB Concluida (pies cuadrados)	% de Portafolio ARB	% de Ocupación	Propiedades de reserva territorial (pies cuadrados)	ARB Potencial (pies cuadrados)
Propiedades Estabilizadas	114	17,378,434	87.6%	93.6%	962,388	537,830
Propiedades de Reposicionamiento	18	2,458,603	12.4%	50.6%	963,847	481,923
Subtotal propiedades existentes	132	19,837,037	100%	88.2%	1,926,235	1,019,753
Propiedades de reserva territorial	14	-			19,351,024	7,513,510
Total	146	19,837,037	100%		21,277,259	8,533,263

Creemos que nuestro enfoque en propiedades industriales nos ha posicionado para enfrentar y beneficiarnos de una oferta limitada de naves industriales modernas e instalaciones de logística en México. Creemos que una gran parte de las naves industriales en México son obsoletas y no son capaces de mantener el paso con el sólido desarrollo económico que se anticipa para México. Hemos desarrollado, y es nuestra intención continuar desarrollando propiedades de alta calidad con características modernas tales como amplio espacio entre columnas, láminas de piso anchas, techos altos, espacio para oficinas, andenes de carga amplios y profundos y buen acceso vehicular. Creemos que la calidad de nuestras propiedades, junto con nuestra escala nos distingue de nuestros competidores en México.

Propiedades Estabilizadas

Nuestras Propiedades Estabilizadas consisten en edificios nuevos o que han demostrado una alta actividad histórica de arrendamiento con probabilidades de ser renovadas de entre el 60% y el 70%, con una desocupación menor a 9 meses o con margen de ION superior a 90%.

Nuestras Propiedades Estabilizadas están bien diversificadas y estratégicamente localizadas en mercados industriales favorables, lo que pensamos nos posiciona para aprovechar las condiciones macroeconómicas en recuperación, así como las mejores rentas y niveles de ocupación. Al 31 de diciembre de 2012, 93.6% del ARB de nuestras Propiedades Estabilizadas estaba ocupada, atribuyendo la desocupación al exceso en la oferta de propiedades industriales, como consecuencia de la crisis financiera global. Hemos observado que la actividad en materia de arrendamientos ha sido sólida durante el año 2012 y esperamos que así continúe en los próximos semestres. Con nuestro equipo de administración de portafolio y nuestra infraestructura fija, pretendemos ejecutar nuestro programa de mercadeo de arrendamientos, que incluye mantener relaciones estrechas con Administradores Locales de Propiedad,

anticipando prórrogas en contratos de arrendamiento existentes y la firma de nuevos arrendamientos en términos atractivos. La tabla siguiente presenta un resumen de nuestras Propiedades Estabilizadas por mercado de enfoque al 31 de diciembre de 2012.

Mercado	Número de Propiedades	ARB Total (pies cuadrados)	Porcentaje del Portafolio ARB	Área Arrendada (pies cuadrados)	Porcentaje de Ocupación⁽¹⁾	Renta Base Anualizada (en miles de Dls\$)	Renta Base Anualizada por pie cuadrado arrendado (Dls\$)
Guadalajara	4	1,112,030	5.6%	1,036,176	93.2%	\$5,599	\$5.40
Cuautitlán Izcalli	13	3,819,991	19.3%	3,786,698	99.1%	\$20,091	\$5.31
Otras ciudades fronterizas ⁽²⁾	7	868,306	4.4%	696,306	80.2%	\$3,459	\$4.97
Monterrey	7	613,270	3.1%	496,761	81.0%	\$2,399	\$4.83
Querétaro	11	1,448,280	7.3%	1,253,269	86.5%	\$6,316	\$5.04
Tijuana	10	776,526	3.9%	599,729	77.2%	\$3,052	\$5.09
Toluca	10	905,811	4.6%	780,169	86.1%	\$3,633	\$4.66
Ciudad Juárez	15	1,766,840	8.9%	1,761,901	99.7%	\$6,743	\$3.83
Otros Mercados ⁽³⁾	10	1,985,478	10.0%	1,798,113	90.6%	\$7,989	\$4.44
Ramos Arizpe / Saltillo	12	2,118,840	10.7%	2,118,840	100.0%	\$8,802	\$4.15
Otros Mercados del Bajío ⁽⁴⁾	15	1,963,062	9.9%	1,930,770	98.4%	\$8,442	\$4.37
Total	114	17,378,434	87.6%	16,258,731	93.6%	\$76,524	\$4.71

(1) Porcentaje de ocupación del Total ABR al 31 de diciembre de 2012.

(2) Otras Ciudades Fronterizas incluyendo Ciudad Acuña, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa.

(3) Otros mercados incluyen Casas Grandes, Chihuahua, Durango, Hermosillo, Huehuetoca, Puebla y Villahermosa.

(4) Otros mercados del Bajío incluyendo Aguascalientes, Celaya, San Luis Potosí y Silao. No incluye Querétaro y Guadalajara.

Propiedades de Reposicionamiento

Al igual que nuestras Propiedades Estabilizadas, creemos que nuestras Propiedades de Reposicionamiento se encuentran dentro de los mercados que muestran fuertes perspectivas de crecimiento a largo plazo, con respecto a la ubicación, la infraestructura disponible y una mano de obra calificada. Nuestras Propiedades de Reposicionamiento generalmente se definen como propiedades que han sido exitosas en términos de ubicación y características de diseño con un historial de al menos un contrato de arrendamiento de largo plazo y niveles de ocupación recientes menores a 60% y que representan una oportunidad de incremento en Ingresos por Arrendamiento mediante la inversión en mejoras al edificio y/o cambio al uso del mismo. Creemos que estas propiedades necesitan ser reposicionadas o renovadas para poder acoger efectivamente a nuevos arrendatarios. Esperamos que una inversión aproximada de entre Dls\$1.00 a Dls\$5.00 por pie cuadrado de área rentable será necesaria para completar el reposicionamiento y la posibilidad de ser competitivos en el mercado. Estas mejoras deberán incluir, en la mayoría de los casos, mantenimiento general, reparaciones y restauraciones para modernizar y hacer más atractivas y funcionales a las propiedades para sus nuevos usuarios; en otros casos, mejoras en relación con el nuevo arrendatario; y en pocos casos, un cambio en las funciones e imagen de la propiedad para atraer a un sector distinto, por ejemplo, de manufactura a distribución y viceversa. Vemos a nuestras Propiedades de Reposicionamiento como parte integral de nuestro Portafolio Inicial, del cual esperamos generar mayores ingresos de renta en el futuro.

La mayoría de nuestras Propiedades de Reposicionamiento se encuentran ubicadas en grandes mercados de manufactura en México, donde la capacidad industrial se ha desarrollado a lo largo de los años y donde la actividad económica se encuentra estrechamente vinculada al mercado de Estados Unidos. Estos mercados comprenden múltiples sectores, incluyendo al sector automotriz, de electrodomésticos, de

artículos electrónicos, de dispositivos médicos y la mayor parte de su producción se encuentra dirigida para su consumo en Estados Unidos. Estos mercados siguen siendo fundamentales para el crecimiento económico en México, aunque en años recientes la crisis financiera mundial afectó la demanda de espacio en la mayoría de estos mercados y, como consecuencia, algunas empresas cerraron, redujeron su tamaño, reubicaron o consolidaron operaciones. A pesar de la desaceleración temporal de estos mercados, creemos que nuestras Propiedades de Reposicionamiento en estos mercados son atractivas en términos de su ubicación y fácil acceso para empresas buscando eficiencia en la manufactura y mitigación de riesgos en la línea de producción.

Al 31 de diciembre de 2012, nuestras Propiedades de Reposicionamiento cuentan con más de 1.2 millones de pies cuadrados de ARB disponible, las cuales pretendemos aprovechar para reposicionar selectivamente e incrementar efectivamente nuestro flujo de efectivo. La tabla siguiente muestra un resumen de nuestras Propiedades de Reposicionamiento por mercado al 31 de diciembre de 2012.

Mercado	Número de Propiedades	Total ARB (pies cuadrados)	% de ARB del Portafolio	ARB Disponible (pies cuadrados)	Porcentaje de Ocupación⁽¹⁾	Renta Base Anualizada (miles de Dls\$)	Renta Base Anualizada por pie cuadrado
Otros Mercados ⁽²⁾	1	56,972	0.3%	38,232	33%	\$98	\$5.24
Ramos Arizpe / Saltillo	1	145,129	0.7%	-	100%	\$699	\$4.82
Tijuana	2	199,158	1.0%	99,192	50%	\$379	\$3.79
Ciudad Juárez	3	343,779	1.7%	299,779	13%	\$224	\$5.09
Monterrey	3	283,003	1.4%	204,373	28%	\$297	\$3.78
Guadalajara	1	181,200	0.9%	181,200			
Querétaro	1	546,434	2.8%	-	100.0%	\$2,387	\$4.37
<u>Otras ciudades fronterizas⁽³⁾</u>	<u>6</u>	<u>702,928</u>	<u>3.5%</u>	<u>392,071</u>	<u>44%</u>	<u>\$1,050</u>	<u>\$3.38</u>
Total	18	2,458,603	12.4%	1,214,847	51%	\$5,135	\$4.13

(1) Porcentaje de Ocupación Total del ARB al 31 de diciembre de 2012.

(2) Otras Ciudades Fronterizas incluyen Nuevo Laredo y Reynosa.

Propiedades de Reserva Territorial para Desarrollos Futuros

Nuestro Portafolio Inicial cuenta con 14 propiedades de reserva territorial en ubicaciones y mercados que creemos que tradicionalmente han ofrecido altos niveles de demanda relativa al espacio industrial disponible, actividad industrial sólida y un alto potencial de crecimiento. Dado nuestro historial de propiedades industriales de alta calidad, nuestro propósito es seguir y aprovechar las mejores prácticas de nuestro Asesor para desarrollar parques industriales similares a los que han desarrollado las afiliadas de PREI en Cuautitlán, Querétaro y Toluca. En general, esperamos que nuestros costos de desarrollo para las propiedades de reserva de tierra será de aproximadamente EU\$32 por pie cuadrado y que generaremos EU\$1 adicional de ION por cada EU\$10 invertidos en desarrollo de tierras. La tabla siguiente muestra un resumen de nuestras propiedades de reserva territorial por mercado al 31 de diciembre de 2012.

Mercado	Número de Propiedades	Parcelas Territoriales (pies cuadrados)	ARB Desarrollable (pies cuadrados.)
Ciudad Juárez	3	2,993,782	1,108,053
Cuautitlán	1	765,267	253,524
Monterrey	3	5,193,262	2,251,598
Ramos Arizpe / Saltillo	1	266,448	106,579
Bajío ⁽¹⁾	2	476,413	238,207
Otras Ciudades Fronterizas ⁽²⁾	1	501,064	250,926
Otros Mercados ⁽³⁾	3	9,154,788	3,304,623
Total	14	19,351,024	7,513,510

(1) Bajío incluye Aguascalientes, Celaya, San Luis Potosí y Silao.

(2) Otras Ciudades Fronterizas incluyen Ciudad Acuña, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa.

(3) Otros Mercados incluyen Casas Grandes, Chihuahua, Durango, Hermosillo, Huehuetoca, Puebla y Villahermosa.

Además de las propiedades de reserva territorial, al 31 de diciembre de 2012 nuestro Portafolio Inicial contaba con 12 propiedades (ya establecidas como Propiedades Estabilizadas o Propiedades de Reposicionamiento) con oportunidades de expansión. Creemos que el potencial de expansión en estas 12 propiedades permite aumentar el ARB en 1.0 millones de pies cuadrados. La posibilidad de expansión de estos inmuebles puede atender al arrendatario actual o ser desarrollada como un edificio nuevo e independiente. La tabla siguiente muestra un resumen de nuestras posibilidades de expansión al 31 de diciembre de 2012.

Mercado	Número de Propiedades	Propiedades de Reserva Territorial (pies cuadrados)	ARB Desarrollable (pies cuadrados)
Bajío ⁽¹⁾	6	590,005	283,167
Ciudad Juarez	1	116,000	58,000
Cuautitlán	1	185,057	161,000
Hermosillo	1	663,847	331,923
Ramos Arizpe / Saltillo	1	71,326	35,663
Reynosa	3	300,000	150,000
Total	14	1,926,235	1,019,753

(1) Bajío incluye Aguascalientes, Celaya, San Luis Potosí y Silao.

Evolución del Portafolio Inicial

Las siguientes tablas presentan información financiera seleccionada con respecto a nuestro Portafolio Inicial por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010. Estas tablas deberán leerse junto con los Estados Financieros Combinados incluidos en el presente Prospecto y estarán limitadas en su totalidad por la información contenida en los mismos. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Presentación de Información Financiera y Otra Información.”

	Por el año terminado el 31 de diciembre de			
	2012 (millones de Dólares)	2012	2011	2010 (millones de pesos)
Información del Balance:				
Propiedades de Inversión	918.1	11,944.1	12,231.8	10,169.9
Efectivo y equivalentes de efectivo	12.8	166.8	192.5	295.8
Ingresos acumulados	0.3	4.1	10.6	8.2
Efectivo restringido	9.3	120.5	85.4	3.8
Cuentas por cobrar	5.2	67.8	47.1	36.8
Otros activos	-	-	0.5	21.9
Gastos anticipados	2.5	33.0	-	-
Instrumentos financieros derivados	0.1	1.6	14.2	37.4
Total de activos	948.3	12,337.9	12,582.1	10,573.8
Créditos no corrientes	148.0	1,924.9	7,628.5	6,273.1
Depósitos de los arrendatarios	6.7	86.8	86.7	63.9
Acreedores y otras cuentas por pagar	2.4	31.3	18.6	20.1
Créditos corrientes	387.2	5,038.7	109.8	735.4
Instrumento financiero derivado	-	-	5.1	2.9
Total del pasivo	544.3	7,081.7	7,848.7	7,095.4
Activo neto	404.0	5,256.2	4,733.4	3,478.4
Total del activo neto y pasivo	948.3	12,337.9	12,582.1	10,573.8

	Por el año terminado el 31 de diciembre de			
	2012	2012	2011	2010
	(millones de Dólares)		(millones de pesos)	
Estado de Resultados Integrales:				
Ingresos por rentas	79.1	1,029.0	903.8	882.5
Otros ingresos operativos	6.4	83.7	89.9	67.9
Utilidad (pérdida) neta por ajuste a valor razonable de las inversiones inmobiliarias	23.2	301.3	483.4	(177.7)
Gastos de bienes inmuebles e impuestos	(19.6)	(254.7)	(233.9)	(167.7)
Honorarios y gastos diversos	(3.8)	(49.8)	(45.9)	(28.7)
Utilidad (pérdida) neta no realizada por el valor razonable de préstamos e instrumentos financieros	0.8	10.1	(35.6)	6.3
Utilidad de operación	86.1	1,119.6	1,161.7	582.6
Costo financiero - neto	(20.2)	(262.5)	(304.9)	(333.9)
Diferencias de conversión de moneda	(25.5)	(331.7)	555.0	(174.0)
Utilidad integral del año	40.4	525.4	1,411.8	74.7

Diversificación de Arrendatarios

Al 31 de diciembre de 2012, nuestro Portafolio Inicial contaba con aproximadamente 180 contratos de arrendamiento con arrendatarios que incluyen empresas internacionales, nacionales, regionales y locales. Más del 27% de las Propiedades Iniciales atiende, o está en posición de atender, a múltiples arrendatarios al 31 de diciembre de 2012, lo cual, sumado a nuestra diversificación geográfica, facilita la estabilidad a largo plazo.

Nuestros diez arrendatarios de mayor tamaño en cuanto al ARB ocupan aproximadamente 5.9 millones de pies cuadrados, o el 33.6% del ARB total de nuestro Portafolio Inicial y representan aproximadamente el 34.0% de las Rentas Base Anualizadas al 31 de diciembre de 2012, sin que exista un solo arrendatario que en lo individual ocupe más del 7.4% del ARB total de nuestro Portafolio Inicial o represente más del 7.7% de la Renta Base Anualizada, en cada caso al 31 de diciembre de 2012. La tabla siguiente muestra la información en relación con nuestros diez arrendatarios de mayor tamaño arrendados por ABR, con base en el ingreso por renta al 31 de diciembre de 2012.

Arrendatario	Industria del Arrendatario	Mercado principal del Arrendatario	Número de Arrendamientos	ARB (miles de pies cuadrados)	Porcentaje del ARB Total
Kuehne & Nagel	Logística y Comercio	Cuautitlán Izcalli	7	1,298.9	7.4%
La-z-Boy	Bienes consumibles	Ramos Arizpe	1	689.3	3.9%
Flextronics	Bienes consumibles no perezaderos	Aguascalientes	2	683.1	3.9%
Chedraui	Bienes consumibles no perezaderos	Villahermosa	1	650.8	3.7%
Omnilife	Bienes consumibles	Guadalajara	1	603.3	3.4%
Cervecería	Bienes industriales	Querétaro	2	546.4	3.1%
Leoni	Automotriz	Durango	3	395.8	2.3%
Cummins	Automotriz	San Luis Potosí	2	351.4	2.0%
Mattel	Bienes consumibles	Cuautitlán Izcalli	1	344.2	2.0%
Ride Control	Automotriz	Querétaro	2	322.6	1.8%
Total de 10 Arrendatarios más Grandes			22	5,885.9	33.6%
Arrendatarios Restantes			158	11,616.6	66.4%
Total			180	17,502.5	100.0%

Nuestro Portafolio Inicial se encuentra diversificado en cuanto a la industria del arrendatario y también se encuentra dividido entre propiedades de distribución y de manufactura ligera. Al 31 de diciembre de 2012, 47.5% de nuestra ARB rentada se utilizó para distribución, almacenamiento regional y almacenamiento a granel y 52.5% de nuestra área rentada se utilizó para la manufactura, otorgándonos una combinación de diversificación y estabilidad. Nuestros arrendatarios de manufactura generalmente se enfocan en la manufactura y ensamble de productos para la exportación y las industrias a las cuales se inclinan son la automotriz, construcción, artículos electrónicos, equipo eléctrico, empacamiento y sector textil. Nuestros arrendatarios de distribución principalmente se enfocan en la logística del almacenamiento y distribución de bienes. Nuestros arrendatarios están bien diversificados y operan a través de una gran variedad de industrias, incluyendo las industrias automotriz, electrónica, bienes consumibles, bienes industriales y sectores de comercio y logística, entre otros. Nos enfocamos en arrendatarios que se benefician de la proximidad de México con Estados Unidos o que distribuyen bienes a consumidores mexicanos.

La tabla siguiente muestra la información relativa a nuestro portafolio categorizado por industria y tipo de propiedad al 31 de diciembre de 2012.

Industria	Manufactura		Distribución		Total	
	Número de Arrendamientos	ARB (miles de pies cuadrados)	Número de Arrendamientos	ARB (miles de pies cuadrados)	Número de Arrendamientos	ARB (miles de pies cuadrados)
Automotriz	37	3,636	6	630	43	4,266
Bienes Consumibles	15	1,779	24	2,262	39	4,040
Bienes Industriales	43	3,524	16	959	59	4,483
Comercio y Logística	1	28	27	2,882	28	2,910
Bienes consumibles perecederos	2	217	9	1,587	11	1,803
Total	98	9,183	82	8,320	180	17,502

Existen algunas diferencias clave entre nuestros arrendatarios de manufactura y nuestros arrendatarios de distribución. Generalmente los arrendatarios dedicados a la manufactura requieren más gastos de capital y mejoras a la propiedad que nuestros arrendatarios de distribución para poder especializar su proceso de producción. Esta inversión adicional incrementa los costos de reubicación para los arrendatarios de manufactura, provocando que sus inversiones y decisiones operativas sean con una visión a largo plazo, a diferencia de los arrendatarios dedicados a la distribución. Como resultado, vemos a nuestras propiedades de manufactura como una decisión de inversión a largo plazo, y celebramos arrendamientos por un plazo mayor con esta clase de arrendatarios y es poco común la terminación anticipada de tales arrendamientos. En contraste, hemos experimentado más bajas con nuestros arrendatarios de distribución debido a los arrendamientos a corto plazo y el bajo costo de salida.

Diversificación Geográfica

Las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial están ubicadas en 25 áreas metropolitanas en 16 estados, principalmente en el norte, Bajío y centro de México. Estas zonas geográficas representan áreas altamente industrializadas con tendencias demográficas positivas, incluyendo aumentos en población y crecimiento de empleos, infraestructura sólida y una gran red de comunicaciones. Dentro de las áreas metropolitanas, las propiedades se distinguen por su ubicación dentro de parques industriales bien ubicados, en o cerca de aeropuertos y carreteras, incluyendo el corredor TLCA y con acceso a vías férreas. Creemos que la diversificación geográfica de nuestro Portafolio Inicial reduce nuestra dependencia de alguna área o región económica. Dado que el norte de México es sede predominantemente de actividades de manufactura, y la región centro predominantemente de actividades de distribución, la diversificación geográfica también reduce nuestra exposición a un sector industrial específico.

El siguiente mapa ilustra la presencia de nuestro Portafolio Inicial en México.



Nuestro Portafolio Inicial se encuentra diversificado por mercado y no más del 19.3% del ARB total del Portafolio Inicial está expuesto a un solo mercado geográfico y sólo un mercado representa más del 10.6% de nuestra Renta Base Anualizada total al 31 de diciembre de 2012. Los estados que comparten frontera con Estados Unidos, los cuales creemos que cuentan con una ventaja natural como resultado de dicha proximidad, representan el 42.3% de nuestra ARB total al 31 de diciembre de 2012.

La tabla siguiente representa el ARB total por ciudad al 31 de diciembre de 2012.

Ciudad⁽¹⁾	ARB Total (pies cuadrados)	Porcentaje del Portafolio	Renta Base Anualizada (en miles de Dls\$)	Porcentaje del Portafolio
Cuautitlán	3,819,991	19.3%	\$20,091	24.6%
Ciudad Juárez	2,110,619	10.6%	\$6,966	8.5%
Querétaro	1,994,714	10.1%	\$8,703	10.6%
Ramos Arizpe	1,893,554	9.5%	\$7,654	9.4%
Guadalajara	1,293,230	6.5%	\$5,599	6.8%
Tijuana	975,684	4.9%	\$3,431	4.2%
Monterrey	896,273	4.5%	\$2,696	3.3%
Toluca	905,811	4.6%	\$3,633	4.4%
Reynosa	889,601	4.5%	\$1,879	2.3%
San Luis Potosí	933,874	4.7%	\$3,549	4.3%
Villahermosa	650,761	3.3%	\$3,271	4.0%
Aguascalientes	747,806	3.8%	\$3,294	4.0%
Nuevo Laredo	445,953	2.2%	\$1,326	1.6%
Saltillo	370,415	1.9%	\$1,847	2.3%
Durango	395,812	2.0%	\$1,543	1.9%
Hermosillo	279,527	1.4%	\$931	1.1%
Huehuetoca	229,551	1.2%	\$327	0.4%
Chihuahua	215,660	1.1%	\$1,177	1.4%
Puebla	184,703	0.9%	\$712	0.9%
Silao	165,382	0.8%	\$911	1.1%
Ciudad Acuña	155,680	0.8%	\$833	1.0%
Celaya	116,000	0.6%	\$688	0.8%
Casas Grandes	86,436	0.4%	\$269	0.3%
Matamoros	80,000	0.4%	\$472	0.6%
Total	19,837,037	100%	\$81,803	100%

También contamos con un propiedad de reserva territorial en la ciudad de Atitalaquia. Véase “Propiedades de Reserva Territorial para Desarrollos Futuros.”

Principales Mercados

Creemos que nuestro Portafolio Inicial cuenta con una presencia sólida en los centros industriales más importantes de México. A continuación se resumen nuestros principales mercados en Cuautitlán Izcalli, Ciudad Juárez, Querétaro, Ramos Arizpe, Guadalajara, Tijuana y Monterrey, clasificados por ARB al 31 de diciembre de 2012:

Cuautitlán Izcalli. Ubicado aproximadamente a 32 kilómetros del norte de la Ciudad de México y forma parte del Área Metropolitana de la Ciudad de México, es una de las más grandes en el mundo con una población mayor a 20 millones de personas. El nuevo desarrollo industrial es impulsado por la reubicación de empresas manufactureras de Estados Unidos y el incremento en la demanda local de bienes y servicios. El mercado de Cuautitlán Izcalli atrae principalmente a empresas de logística y distribución que buscan reducir costos de operación.

Ciudad Juárez. Uno de los principales mercados de manufactura en México y el mayor mercado de bienes inmuebles industriales a lo largo de la frontera México/Estados Unidos. Ciudad Juárez comparte frontera con El Paso, Texas y se ha convertido en una de las áreas de comercio y tráfico de pasajeros más grandes del mundo desde que México presentó el programa maquiladora en 1964 y desde la ratificación

del TLCAN en 1994. Las fortalezas de este mercado incluyen una infraestructura de transporte sin paralelo y una fuerza de trabajo preparada y productiva.

Querétaro. Querétaro es uno de los centros de transporte claves de México, ubicada a una distancia equidistante de Monterrey, Guadalajara y la Ciudad de México. Cuenta con buen acceso a los puertos internacionales de Manzanillo y Tampico en el Océano Pacífico y Océano Atlántico, respectivamente. La región actualmente cuenta con un crecimiento económico sólido, el cual esperamos que continúe en el largo plazo debido a las inversiones de empresas dedicadas a la alta tecnología, particularmente en el sector aeroespacial.

Ramos Arizpe. Es un sub-mercado de Saltillo, la capital del Estado de Coahuila y se encuentra en segundo lugar en México en términos de la cantidad de exportaciones internacionales. La región Saltillo/Ramos Arizpe es un centro clave para la industria automotriz global ya que en ella se producen aproximadamente uno de cada diez motores de gasolina en Norteamérica. Este mercado se encuentra ubicado a 300 kilómetros al sur de la frontera de Estados Unidos en Laredo, Texas y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada, infraestructura de producción existente, accesos a grandes mercados demográficos y una base amplia de proveedores. Ramos Arizpe ha demostrado un crecimiento estable, mismo que esperamos continúe en el mediano plazo.

Guadalajara. Es la segunda ciudad más grande de México y una de las diez ciudades más grandes de Latinoamérica en cuanto a su PIB. Guadalajara es uno de los mercados estratégicos en México y cuenta con una fuerza laboral altamente entrenada y capaz, una red sólida de transportación, y acceso a proveedores. Este mercado ha estado sujeto al constante desarrollo e inversiones en centros comerciales y, por lo tanto se ha convertido en uno de los centros comerciales más sólidos de México. Guadalajara continúa siendo el objetivo de nuevas inversiones por parte de empresas comerciales, metalúrgicas, textiles, electrónicas y de software.

Tijuana. Ubicada en la sección noroeste de Baja California, 27 kilómetros al sur de San Diego, California. El mercado de Tijuana cuenta con dos de los puertos de entrada a México más importantes, los cuales combinados conforman aproximadamente el 7.3% de las operaciones de importación/exportación de México al 31 de diciembre de 2012. La ubicación geográfica de Tijuana la hace una ubicación ideal para la manufactura y el comercio, y su proximidad con San Diego ayuda a las empresas a obtener administración calificada y a mitigar costos de transporte. 6.7% de la producción del mercado consiste en artículos electrónicos y sus componentes, debido a que ha sido una ubicación clave para varias corporaciones japonesas y coreanas dedicadas a la industria de la electrónica.

Monterrey. Ubicada al noreste del estado de Nuevo León, Monterrey. Su área metropolitana es la tercera más poblada de México, así como una de las más prósperas. Monterrey ha sido una ubicación clave para inversiones por parte de corporaciones internacionales, tales como Sony, Toyota, Dell, Boeing, General Electric, debido a la ratificación del TLCAN en 1994. Estas inversiones han permitido que Monterrey cuente con el ingreso más alto per cápita en México, una infraestructura moderna y una fuerza laboral bien preparada. La gran producción industrial de Monterrey es actualmente impulsada por la cercanía con la frontera con Estados Unidos y el incremento en la demanda doméstica de bienes y servicios.

Las Propiedades Iniciales se benefician de tasas de ocupación sólidas y en ciertas regiones, incluyendo el Bajío, Cuautitlán y Ramos Arizpe, hemos generado tasas de ocupación superiores a aquellas de mercado. En ciertas regiones, tales como Cuautitlán y Ramos Arizpe las cuales conjuntamente representan aproximadamente el 28.8% del ARB total de nuestro Portafolio Inicial al 31 de diciembre de 2012, las tasas de ocupación superiores a las del mercado han sido impulsadas por las Rentas Base Anualizadas competitivas y por debajo de las del mercado que hemos ofrecido a nuestros arrendatarios valiosos. En relación con estas propiedades, tendremos la oportunidad de mejorar los arrendamientos o renovar los arrendamientos con los arrendatarios actuales a mayores rentas en la medida en que dichos

arrendamientos vayan venciendo. En contraste, en otras ciudades, como Querétaro, Monterrey, Toluca y Reynosa, nuestros niveles de ocupación se encuentran por debajo del mercado y en estas ciudades nuestra estrategia de negocios involucra la obtención de nuevos arrendatarios para nuestras propiedades vacantes actuales. En general, en mercados donde nuestra renta fija es menor a los niveles de mercado, creemos que se nos presentará la oportunidad de renovar nuestros contratos de arrendamiento a Rentas Base Anualizadas mayores. Las siguientes tablas muestran la información relevante en relación con las rentas de mercado y las terminaciones de arrendamientos por mercado al 31 de diciembre de 2012.

Mercado	Nuestras Propiedades Estabilizadas			Porcentaje Arrendado	
	Área Arrendada (pies cuadrados)	Área Arrendada por vencer antes de 2014 (pies cuadrados)	Renta Base Anualizada por pie cuadrado rentable (EU\$)	Nuestras Propiedades Estabilizadas	Promedio de Mercado
Cuautitlán Izcalli	3,786,698	1,945,048	\$5.31	99.1%	97.0% ⁽¹⁾
Ramos Arizpe	2,118,840	438,959	\$4.15	100.0%	95.5%
Ciudad Juárez	1,761,901	602,284	\$3.83	99.7%	84.5%
Querétaro	1,253,269	920,718	\$5.04	86.5%	97.7%
Guadalajara	1,036,176	307,979	\$5.40	93.2%	95.9%
Tijuana	599,729	250,850	\$5.09	77.2%	88.5%
Toluca	780,169	514,705	\$4.66	86.1%	98.5%
Monterrey	496,761	439,266	\$4.83	81.0%	91.9%

(1) El promedio de mercado de la Ciudad de México se usa como una aproximación del promedio de mercado de Cuautitlán Izcalli.

Terminación de Arrendamientos

Adoptamos un enfoque proactivo en relación con la actividad de arrendar y el aprovechamiento del amplio entendimiento de mercado de nuestros Administradores Locales de Propiedades, así como del experimentado equipo de administración de nuestro Asesor, para así construir relaciones con posibles arrendatarios los cuales complementarían nuestra clientela base actual en la medida en que el espacio se vaya haciendo disponible. Las Propiedades Iniciales son típicamente Arrendamientos tipo Arrendamiento Triple Neto (*Triple Net Lease*) para arrendatarios corporativos por plazos típicamente dentro del rango de los cinco a siete años para arrendatarios de manufactura y tres a cinco años para arrendatarios de distribución, con un plazo promedio ponderado de 3.5 años al 31 de diciembre de 2012.

Hemos escalonado estratégicamente los plazos de nuestros arrendamientos y sus terminaciones para mantener la estabilidad de nuestros arrendamientos durante nuestras Operaciones de Formación e inmediatamente después de la Oferta Global. Los arrendamientos asociados con el 39.9% de nuestras Rentas Base Anualizadas y aproximadamente el 38.9% de nuestra ARB arrendada, sin embargo, terminarán antes de que finalice el año 2014. En consecuencia, un componente vital para nuestra estrategia de crecimiento es la renovación de los arrendamientos por vencer pero con rentas más altas.

La tabla siguiente muestra la información en relación con la terminación de arrendamientos en nuestras propiedades por ARB y Rentas Base Anualizadas al 31 de diciembre de 2012.

Año de Terminación del Arrendamiento	Número de Arrendamientos que Terminan	ARB de Arrendamientos que Terminan	Porcentaje del Portafolio	Renta base Anualizada (miles de Dólares)	Porcentaje de Renta Base Anualizada
2012 ⁽¹⁾	1	17.2	0.1%	\$0	0.0%
2013	56	4,413.2	25.2%	\$21,761	26.6%
2014	25	2,377.8	13.6%	\$10,908	13.3%
2015	27	2,235.2	12.8%	\$10,204	12.5%
2016	16	1,650.4	9.4%	\$8,154	10.0%

2017	11	1,087.4	6.2%	\$5,253	6.4%
2018	18	1,259.2	7.2%	\$5,779	7.1%
2019 en adelante	26	4,462.2	25.5%	\$19,745	24.1%
Porcentaje Total/Estimado	180	17,502.5	100%	\$81,803	100%

(1) Un contrato de arrendamiento no ha sido renovado pero continúa siendo ocupado por el arrendatario.

Además del hecho de que las terminaciones de nuestros arrendamientos se encuentran escalonadas de manera óptima, creemos que la estructura de nuestros arrendamientos, los cuales principalmente prevén pagos de renta fija en Dólares, contribuye a la estabilidad del flujo de efectivo proveniente de nuestro Portafolio Inicial. Aproximadamente el 91.0% de la Renta Base Anualizada está denominada en Dólares y el resto en Pesos. Adicionalmente, el 72.8% de nuestros arrendamientos, los cuales representan el 68.1% de nuestras Rentas Base Anualizadas, están sujetos a ajustes por inflación, experimentando un promedio de incremento de 4% anual. Otro 18.9% de nuestros arrendamientos representando 23.6 % de nuestras Rentas Base Anualizadas tienen un ajuste fijo anual usualmente en un rango de 1% a 3%. Al 31 de diciembre de 2012 nuestras Rentas Base Anualizadas por pie cuadrado eran de Dls\$4.67.

Distribución por Antigüedad de Propiedad

Nuestro Portafolio Inicial es relativamente joven, con 47 propiedades o 48.3% del total del ARB construido entre 2007 y 2012 y otras 30 propiedades o 19.3% del ARB construido entre 2002 y 2006. El siguiente cuadro presenta información con respecto a la antigüedad de nuestro portafolio al 31 de diciembre de 2012.

Antigüedad	Número de propiedades	ARB (pies cuadrados)	Porcentaje del Total
Menos de 6 años	47	9,585,127	48.3%
Entre 6 y 10 años	30	3,831,438	19.3%
Más de 10 años	55	6,420,472	32.4%
Total	132	19,837,037	100.0%

Distribución por Tamaño de Propiedad

Además, creemos que nuestro Portafolio Inicial está adecuadamente diversificado en términos de dimensiones de las naves, lo que nos proporciona la capacidad de servir a diferentes tipos de arrendatarios. Además, la mayoría de nuestras propiedades más grandes tienen flexibilidad para dar cabida a múltiples arrendatarios. La siguiente tabla muestra información sobre el tamaño de nuestro portafolio al 31 de diciembre de 2012.

Tamaño	Numero de propiedades	ARB (pies cuadrados)	Porcentaje del Portafolio
Más de 500,000 pies cuadrados	6	3,772,484	19.0%
Entre 200,001 y 500,000 pies cuadrados	22	5,939,984	29.9%
Entre 100,001 y 200,000 pies cuadrados	49	6,864,742	34.6%
Entre 50,000 y 100,000 pies cuadrados	37	2,692,003	13.6%
Menos de 50,000 pies cuadrados	18	567,823	2.9%
Total	132	19,837,037	100.0%

Administración de Propiedades y Servicios de Arrendamiento

Creemos que la administración enfocada de propiedades y servicios de arrendamiento son esenciales para la retención de clientes y para maximizar el flujo de efectivo y valor de nuestras propiedades. Históricamente hemos contratado a proveedores de servicios locales para que ellos proporcionen tales servicios. Hemos empleado a Administradores Locales de Propiedades para administrar las Propiedades

Iniciales y llevar a cabo sustancialmente todas las funciones administrativas y de operación, incluyendo la identificación, arrendamiento y desarrollo de propiedades así como los deberes de facturación y cobro. Las funciones requeridas en un sitio determinado, como son mantenimiento, jardinería, plomería y servicios eléctricos han sido desempeñados directamente por los Administradores Locales de Propiedad o por un prestador de servicios local.

En la selección de administradores para una función específica, las siguientes consideraciones se tomaron en cuenta:

- el personal profesional que será asignado al proyecto, incluyendo su experiencia con proyectos similares y su capacidad para destinar el tiempo necesario para tal propiedad;
- la experiencia y trayectoria de la compañía con respecto a arrendamientos y administración en la correspondiente área de mercado, incluyendo su trabajo en proyectos que puedan competir o implicar un beneficio recíproco con tal propiedad;
- la capacidad de investigación y conocimiento del mercado local de la compañía, particularmente el entendimiento que tengan de cada propiedad y su posición en el mercado vis-a-vis propiedades con las que compiten.
- el plan propuesto por la compañía para arrendar el edificio, su enfoque recomendado para la promoción del edificio y la capacidad de la compañía para proporcionar promoción interna o sus capacidades de publicidad, las cuales pueden aumentar la efectividad del costo del esfuerzo de promoción total; y
- la trayectoria de la compañía en relación con el trato efectivo con arrendatarios, incluyendo la retención de arrendatarios y la satisfacción en general de los arrendatarios con los servicios de construcción.

Anticipamos que la mayoría de estos servicios continuarán siendo proporcionados por administradores. Aun cuando típicamente no celebramos acuerdos de vigencia definida con nuestros Administradores Locales de Propiedad, en relación con las Operaciones de Formación hemos celebrado un contrato de administración de propiedad con una duración de tres años, con uno de nuestros Administradores Locales de Propiedad, el cual puede ser terminado por nosotros, al momento del pago del valor del contrato. Asimismo, con respecto a nuestros Administradores Locales de Propiedad, en caso de que el valor de nuestros CBFIs aumente por encima del valor del pago en efectivo, el Administrador Local de Propiedad de que se trate, tendrá derecho al valor de dicho incremento hasta por un monto de Dls.\$1.5 millones. Véase “Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Fideicomiso Emisor – Obligaciones Contractuales”.

Nuestro Asesor evaluará continuamente la efectividad de la administración de propiedades y las relaciones con los arrendatarios, y hará cambios en las funciones de la propiedad conforme sea necesario para asegurar el mejor desempeño posible.

Mejoras de los Arrendatarios

Las mejoras a los arrendatarios generalmente consisten en la construcción de espacio de oficinas, demolición de muros y la construcción de Andenes de Carga, cajones de estacionamiento y estaciones eléctricas. La cantidad de inversión es típicamente de hasta Dls\$3.00 por pie cuadrado de ARB para los arrendatarios de distribución y se encuentra dentro del rango de Dls\$3.00 a Dls\$5.00 por pie cuadrado de ARB para los arrendatarios de manufactura. En algunos casos, el arrendatario puede requerir mejoras específicas adicionales, tales como la instalación de protección contra fuego o sistemas de aire

acondicionado. En estos casos, la cantidad total utilizada para realizar las mejoras es amortizada o financiada durante el plazo del arrendamiento para reflejar el hecho de que las mejoras pueden no ser necesarias para el próximo arrendatario.

Desarrollo

Pretendemos ejecutar una estrategia de inversión disciplinada que, por un lado utilice los recursos globales de PREI, y por el otro aproveche el conocimiento técnico local y las relaciones que nuestro Asesor y sus afiliadas tienen en México. Creemos que la pericia del equipo de administración de alto rango de nuestro Asesor nos permite desarrollar y reubicar propiedades y nos distingue de nuestros competidores, quienes se enfocan únicamente en la adquisición de propiedades. Nuestro equipo de administración, así como el equipo de administración de alto rango de nuestro Asesor, cuentan con experiencia en todos los aspectos del proceso de desarrollo, incluyendo selección y análisis de ubicaciones, diseño de propiedades y administración de construcciones y el trabajo conjunto con los gobiernos estatales y locales en materia de uso de suelo, licencias y permisos. Además, nos beneficiaremos de las estrechas relaciones con terceros Administradores Locales de Propiedades que cuentan con una habilidad particular en el desarrollo, operación, administración y otras actividades relacionadas con las operaciones del día a día de nuestro negocio.

Además de adquisiciones, pretendemos enfocarnos en el desarrollo de las propiedades de reserva territorial existentes y en las Propiedades de Reposicionamiento. Nuestro Portafolio Inicial, al 31 de diciembre de 2012, contaba con un total de 21.3 millones de pies cuadrados en propiedades de reserva territorial disponibles para desarrollo adicional, que consisten en 14 propiedades de reserva territorial y 12 propiedades que eran ya sea Propiedades Estabilizadas o Propiedades de Reposicionamiento con posibilidades de expansión. Estas propiedades de reserva territorial tienen el potencial de sostener más de 7.5 millones de pies cuadrados de ABR Desarrollable. Debido a nuestras relaciones existentes con los Administradores Locales de Propiedades y el tamaño y diversificación geográfica de nuestro Portafolio Inicial, tenemos la capacidad para desplegar a varios desarrolladores locales al mismo tiempo en mercados diferentes, contando con la oportunidad para incrementar el tamaño de nuestro portafolio pero manteniendo el control y la supervisión de cada inversión.

Adquisiciones

Aunque nos hemos constituido para aprovechar las oportunidades existentes y futuras de crecimiento en el sector de bienes inmuebles industriales en México y creemos que esta oportunidad nos brinda una estrategia a largo plazo, podríamos, en un futuro, expandirnos a otros sectores inmobiliarios complementarios. Las afiliadas de nuestro Asesor actualmente administran ocho fondos institucionales y cuentan con experiencia significativa en relación con los distintos tipos de activos de bienes inmuebles y mercados geográficos. Con base en la experiencia de nuestro equipo de administración de alto rango y los recursos de nuestro Asesor, creemos que una estrategia consistente en múltiples activos nos posiciona de mejor manera para maximizar el valor de nuestro portafolio y perseguir nuestras estrategias de crecimiento. Creemos que la diversificación por clase de activos y la exposición a otros mercados geográficos con perfiles de retornos bien ajustados al riesgo, es un complemento natural a nuestra estrategia de diversificación existente. Así las cosas, continuamos enfocándonos en mercados que demuestran tener factores económicos fundamentales y características de oferta-demanda favorables en el largo plazo.

Enajenación de Activos

Para poder calificar como FIBRA y retener los beneficios fiscales asociados con la misma, estamos sujetos a varios requisitos, incluyendo el requisito de que no podemos vender cualesquiera bienes inmuebles que hayan sido construidos o adquiridos por nosotros durante un periodo de cuatro años siguientes a la

conclusión de la construcción o adquisición, según sea el caso. Nuestro Comité Técnico, sin embargo, puede elegir disponer de una propiedad durante este periodo si determina que tal disposición es en el mejor interés de los tenedores de nuestros CBFIs. Si vendiéramos una propiedad durante ese periodo, podríamos sufrir consecuencias fiscales adversas, las cuales provocarían que la venta de la propiedad correspondiente fuera menos atractiva.

Si bien nuestra estrategia a largo plazo contempla la adquisición de activos con la expectativa de mantener su propiedad por un periodo extenso, evaluaremos continuamente la disposición oportuna de propiedades en ciertas circunstancias, tales como las siguientes:

- Los beneficios de diversificación asociados con la venta de activos y con volver a equilibrar nuestro portafolio;
- Los retornos se hayan maximizado para el activo; y
- La reasignación de capital en oportunidades de adquisición, desarrollo y redesarrollo cuando puedan ofrecer perspectivas de retornos mayores.

La determinación de vender o disponer de un activo en particular se hará una vez evaluados los factores relevantes, incluyendo las condiciones económicas prevalecientes, con el objetivo de maximizar los retornos de los tenedores de nuestros CBFIs. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Políticas en Relación a Ciertas Actividades - Política de Distribución” del presente Prospecto.

Estructura de Capital

Nuestra estructura de capital está diseñada para financiar nuestras estrategias de adquisición, desarrollo y reposicionamiento. Al 31 de diciembre de 2012, la proporción de nuestra deuda pro forma con respecto a nuestra capitalización de mercado total hubiera sido de 20.4% con base en un precio de oferta inicial de \$28.00 Pesos por CFBI. En una base pro forma, y haciendo uso de los recursos como se establece en el apartado “Uso de recursos” del presente prospecto, al 31 de diciembre de 2012, hubiéramos contado con \$403.4 millones de Dólares disponibles para financiar nuestras estrategias.

Regulación

General

Nuestras propiedades se encuentran sujetas a varias leyes, reglamentos y normas. Creemos que contamos con las aprobaciones y permisos necesarios para operar cada una de nuestras propiedades y estamos en cumplimiento con las leyes aplicables.

Temas Ambientales

Nuestras operaciones se encuentran sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Medio Ambiente o LGEEPA, la cual establece el marco legal general que regula la preservación, restauración y protección del ambiente en México. Las disposiciones emitidas de conformidad con la LGEEPA engloban aéreas tales como el planeamiento ecológico, riesgo y evaluación del impacto ambiental, contaminación aérea, áreas naturales protegidas, protección de la flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales, contaminación de tierra, entre otros.

Adicionalmente, nuestras operaciones están sujetas, dentro de otras, a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal

Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, entre otras, y numerosas disposiciones conocidas como Normas Oficiales Mexicanas las cuales complementan las disposiciones ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades federales responsables de la vigilancia, ejecución, formulación e implementación de las políticas ambientales en México, incluyendo autorizaciones de impacto ambiental para participar en ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y los descargos de agua residual dentro de la jurisdicción federal. Adicionalmente, los gobiernos de los estados mexicanos pueden emitir leyes ambientales específicas y reglamentos en relación con los temas que se encuentren dentro de sus jurisdicciones respectivas, siempre y cuando no estén expresamente reservadas a la jurisdicción federal. Las normas locales pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades locales y federales cuentan con las facultades necesarias para promover procesos civiles, administrativos y penales contra empresas que violen las leyes ambientales aplicables y pueden parar los desarrollos que no cumplan con dichas disposiciones.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en materia de protección ambiental. Estas convenciones internacionales, una vez ratificadas por el senado, forman parte de la legislación mexicana. De conformidad con el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte, o el ACAAN, un acuerdo conexo al TLCAN, cada país perteneciente al TLCAN, incluyendo México, debe asegurar que sus leyes y reglamentos ambientales sean ejecutados debidamente. Mientras que el ACAAN no faculta a ninguna de las agencias ambientales de las tres partes del TLCAN para ejecutar las leyes ambientales de otra de las partes, en el caso en el que un miembro del TLCAN no ejecute sus leyes ambientales domésticas, puede ser sujeto a un mecanismo de resolución controversias formado dentro del ACAAN, del cual pueden resultar penas monetarias, y en algunos casos, la suspensión de los beneficios del TLCAN.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos pendientes en nuestra contra en relación con temas ambientales. Creemos que nuestras operaciones cumplen en todos los aspectos materiales con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

Gobierno Corporativo

Nuestra estructura se encuentra compuesta de tres órganos, cada uno con poderes y áreas de responsabilidad independientes, entre los cuales las diversas funciones de gobierno corporativo han sido asignadas. En línea con los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico, nuestro Asesor nos presenta recomendaciones estratégicas y de inversión. Nuestra Subsidiaria implementa dicha asesoría a su discreción, con el apoyo del Asesor. Con respecto a ciertas acciones, la ejecución por parte la Subsidiaria se encuentra sujeta a la aprobación de nuestro Comité Técnico y en algunos casos el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de los CBFIs.

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs tienen el derecho a nombrar a un miembro de nuestro Comité Técnico por cada 10% de CBFIs en circulación de los que sean titulares. Nuestro Comité Técnico se encontrará compuesto por hasta 21 miembros. Una vez completada la Oferta Global, nuestro Comité Técnico inicial se compondrá de siete miembros, de los cuales cinco calificarán como Miembros Independientes. Seguido de la Asamblea Inicial de Tenedores, el tamaño y composición de nuestro Comité Técnico, cambiará para reflejar la titularidad de los CBFIs. Nuestro Asesor se encuentra contractualmente facultado para nombrar directamente un miembro del Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico se encargará de supervisar de manera integral a nuestra Subsidiaria, así como también nombrar, emplear y determinar la remuneración de los funcionarios ejecutivos de nuestra Subsidiaria, incluyendo al Director General de nuestro negocio. Nuestra Subsidiaria es responsable de

impulsar nuestro crecimiento, estableciendo nuestros objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con los inversionistas y creando valor para los tenedores de CBFIs.

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor es responsable de brindarnos asesoría de inversión y administración, apoyo y servicios. Nuestro Comité Técnico está facultado para remover a nuestro Asesor con la mayoría de los votos de los Tenedores de CBFIs. El Director General de nuestro negocio es el administrador único de nuestra Subsidiaria y supervisa a nuestro Asesor. Vea “Administración”.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar y, en su caso, revocar la designación por ellos efectuada, de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes). La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a que (i) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (ii) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (iii) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos, en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado, no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (iv) el derecho de los Tenedores a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (v) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

Seguros

Tenemos aseguradas nuestras propiedades e instalaciones de acuerdo con las prácticas industriales en México; nuestra cobertura de seguros es comercialmente razonable y apropiada para inmuebles industriales. Contamos con un seguro amplio que incluye daños a la propiedad, responsabilidad civil e interrupción del negocio para todas nuestras Propiedades Iniciales. No contamos con seguro para cierto tipo de pérdidas que son o pueden ser no ser asegurables o económicamente no asegurables, como pérdidas por actos de guerra. Asimismo, a pesar de que varias de las Propiedades Iniciales han tenido históricamente seguro respecto al título de propiedad, después de haber sido transferida en nuestro favor, dichas Propiedades Iniciales no contarán con dicho seguro. Sin embargo, dichas propiedades continuarán teniendo planes de seguro de daños a la propiedad y responsabilidad civil, ya que todos nuestros activos en bienes inmuebles requieren contar con dicha cobertura y cualquier otro seguro que nuestro Asesor estime necesario.

Nuestras propiedades se encuentran aseguradas ya sea mediante la póliza principal de seguros de nuestro Asesor, la cual tiene un límite a primer riesgo hasta por la cantidad de Dls\$76,000,000 con una reinstalación automática por el mismo monto, o mediante la póliza de seguro del arrendatario correspondiente. Además, todas nuestras propiedades cuentan con seguros que cubren la pérdida de pagos por concepto de renta hasta por doce meses a consecuencia de un daño físico en la propiedad que impida el uso de la misma, adicionalmente las propiedades tienen cobertura por daños causados a consecuencia de actos terroristas. No obstante nuestra cobertura de seguros, cualquier daño a nuestras instalaciones, equipo, maquinaria y edificios podría provocar un efecto material adverso en nuestra situación financiera y resultados de operación, a tal grado que como consecuencia se interrumpa la

operación normal de nuestras propiedades o negocios. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Factores de Riesgo-Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones” del presente Prospecto.

Competencia

El sector industrial en México se encuentra altamente fragmentado e incluye un gran número de participantes locales y regionales. Los desarrolladores industriales locales actuales se caracterizan por ser empresas familiares las cuales se encuentran pobremente posicionadas para atender la demanda actual y futura debido principalmente a la falta de acceso a capital. Sin embargo, recientemente, inversionistas de bienes inmuebles adecuadamente capitalizados, incluyendo tanto fideicomisos de bienes inmuebles públicos como fondos institucionales de inversión provenientes principalmente de Estados Unidos, han incursionado en el mercado y han elevado el nivel de competencia, a medida que la inversión en inmuebles industriales en México se ha vuelto atractiva en relación con otras formas de inversión. Nuestros principales competidores en México incluyen Prologis, FIBRA Macquarie México, CPA, Finsa, Intramerica (GE) y Vesta. Los principales factores de competencia son la renta cobrada, ubicación, servicios prestados y la naturaleza y estado del inmueble que será arrendado. Si nuestros competidores ofrecen espacio tasas de renta por debajo de las tasas de mercado actuales y por debajo de las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios y además ofrecen mejores ubicaciones dentro de los mercados en que participamos o inmuebles de mejor calidad, podríamos perder arrendatarios potenciales o vernos presionados para reducir nuestras rentas por debajo de las que actualmente cobramos con el fin retener a nuestros arrendatarios una vez que expiren sus arrendamientos.

Oficinas

Nuestra oficina principal se encuentra ubicada en Andrés Bello #10, Piso 11, Col. Polanco, 11560, México, D.F. Nuestro número telefónico es +(52) (55) 5093 2770.

Empleados

Inmediatamente después de la Oferta Global, nuestra Subsidiaria empleará al Director General y al Director de Finanzas de nuestro negocio, así como su pequeño equipo de tres profesionales y un asistente administrativo que los apoyan en sus funciones, quienes se dedicarán por completo y serán compensados en su totalidad por nosotros. El Director General y el Director de Finanzas desempeñarán varias funciones corporativas y de administración, incluyendo, sin limitación, la formulación del diseño de estrategias de crecimiento y rentabilidad, la dirección de la ejecución de nuestra visión, metas y plan de negocios, la comunicación con mercados y relaciones con inversionistas, crear valor para nuestros CBFIs, así como el manejo de la relación de inversión y supervisión de actividades del Asesor. No esperamos que nuestros empleados estén representados por un sindicato.

Procedimientos Legales

Actualmente, ni nosotros, ni nuestro Asesor, nos encontramos involucrados en litigio material alguno, ni a nuestro conocimiento existe amenaza de algún litigio material en nuestra contra, nuestras propiedades o nuestro Asesor. Nosotros y nuestro Asesor, podremos en cualquier momento estar involucrados en litigios rutinarios generados por razón del curso ordinario de nuestros negocios.

ACERCA DE LAS FIBRAS

General

Una “FIBRA” es un vehículo de inversión dedicado a la adquisición y desarrollo de bienes raíces en México con la intención de arrendar (o potencialmente vender) dichos bienes inmuebles. Una FIBRA es similar a un fideicomiso de inversión en bienes raíces (un “REIT”, por sus siglas en inglés) en Estados Unidos, según se describe más adelante. De acuerdo con la legislación mexicana, una FIBRA debe ser establecida como un fideicomiso de conformidad con un contrato de fideicomiso.

La introducción de las FIBRAS como vehículo de inversión en México en 2004 y el establecimiento de un régimen fiscal aplicable a las FIBRAS representa un nuevo tipo de valor mexicano disponible a inversionistas institucionales y minoristas. La estructura legal de una FIBRA resultó de las reformas introducidas durante varios años a (i) algunas estipulaciones de la ley y de las disposiciones fiscales mexicanas, (ii) disposiciones aplicables al mercado de valores en México, (iii) el régimen de inversión de las AFORES, permitiendo la inversión en FIBRAS por parte de Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro (“SIEFORES”) y (iv) disposiciones fiscales anuales emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (misceláneas fiscales).

En particular, las disposiciones recientes bajo el régimen fiscal para las AFORES han clasificado a las FIBRAS como “instrumentos estructurados”. Como resultado, las SIEFORES pueden invertir en CBFIs emitidos por FIBRAS, sujetos a sus respectivas limitaciones de inversión (para SIEFORES 2, un máximo del 15% de sus activos netos y para SIEFORES 3 y 4, un máximo del 20% de sus activos netos, observando los criterios de diversificación previstos en las Condiciones Generales Aplicables al Régimen de Inversión para las SIEFORES emitidas por la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (“CONSAR”). Adicionalmente, ciertos fondos de pensiones privados mexicanos, sujetos al cumplimiento de las condiciones generales del Artículo 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, pueden invertir hasta el 10% de sus reservas en CBFIs emitidos por FIBRAS.

Comparación de Ciertos Aspectos de FIBRAS y REITs.

Las normas y reglamentos que regulan a las FIBRAS en términos de la legislación mexicana tienen características similares, así como ciertas analogías, aunque difieren en muchos aspectos, con respecto a las normas y reglamentos que regulan a las REITs bajo la ley federal del impuesto sobre la renta de Estados Unidos.

	FIBRAS mexicanas	REITs de EE.UU.
Distribución de resultados fiscales	<ul style="list-style-type: none"> Deben distribuir anualmente a los inversionistas por lo menos el 95% del resultado fiscal de la FIBRA correspondiente al ejercicio fiscal inmediato anterior y el intermediario financiero deberá efectuar una retención de ISR a la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido. <p>Cuando el resultado de un ejercicio fiscal sea mayor que los montos efectivamente distribuidos por las FIBRAS a los Tenedores de los CBFIs, se requiere que la FIBRA pague ISR por cuenta de los Tenedores por la diferencia, a una tasa del 30% y el ISR así pagado por la FIBRA podrá ser acreditado por los Tenedores de los CBFIs que reciban posteriormente esa diferencia, en la medida en que el resultado fiscal esté sujeto a ISR para los tenedores de los CBFIs, sin dar lugar a una obligación de retención por la FIBRA respecto a dicha diferencia.</p>	<p>Generalmente, deben distribuir anualmente a los inversionistas, por lo menos el 90% del impuesto neto gravable, con ciertos ajustes.</p>
Requisitos de Inversión	<ul style="list-style-type: none"> Deben invertir por lo menos el 70% de sus activos totales en (i) propiedades con la intención de arrendarlos, (ii) derechos a recibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichas propiedades, o (iii) préstamos para la construcción o adquisición de propiedades con la intención de ser arrendados o garantizados por una hipoteca. <p>Las propiedades construidas o adquiridas por la FIBRA deben ser arrendadas o dispuestas para ser arrendadas y no pueden ser vendidas por la FIBRA dentro de un periodo de cuatro años después de la terminación de la construcción o de la adquisición de la propiedad respectiva, para poder retener los beneficios fiscales de la FIBRA.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Generalmente, deben derivar por lo menos el 75% de sus activos totales en activos inmobiliarios (incluyendo capital y deuda), valores gubernamentales y efectivo. Generalmente, deben derivar por lo menos el 75% de sus ingresos brutos de ciertas fuentes relacionadas con bienes inmuebles y deben derivar por lo menos el 95% de sus ingresos brutos de dichas fuentes relacionadas con bienes inmuebles y otras fuentes de ingreso pasivo. Generalmente, sujeto a un impuesto punitivo del 100% sobre la venta de propiedades, que no sean propiedades en remate judicial, es decir "reservada primariamente para su venta a clientes en el curso ordinario del negocio".
Otras Consideraciones	<ul style="list-style-type: none"> Las personas físicas que sean Tenedores residentes en México y los Tenedores residentes en el extranjero que no tengan un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, estarán exentos del pago del impuesto sobre la renta sobre la ganancia derivada de la venta de CBFIs emitidos por la FIBRA si la venta correspondiente se hace a través de la BMV u otros mercados de valores reconocidos. <p>Las FIBRAS se consideran vehículos transparentes ("pass through") para efectos fiscales mexicanos y el fiduciario de la FIBRA es responsable de calcular el resultado fiscal de la FIBRA para cualquier ejercicio fiscal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> No más del 25% de los activos pueden ser acciones de subsidiarias gravables del REIT o TRSs. <p>Para propósitos del impuesto federal sobre la renta de los E.U., un REIT calcula su ingreso gravable a nivel del REIT en forma similar a la de una corporación de los E.U. Sin embargo, a diferencia de una corporación, el REIT tiene derecho a una deducción por distribuciones pagadas.</p>

Principales Beneficios de una Inversión en una FIBRA en Comparación con Ciertas Otras Inversiones

Creemos que los principales beneficios de la inversión en una FIBRA (comparados con ciertas otras inversiones) son:

- el potencial para apreciación de capital de los CBFIs en proporción al incremento en el valor de las propiedades en posesión de la FIBRA;
- acceso al mercado inmobiliario mexicano como una alternativa de inversión que puede ser fácilmente intercambiable y que tiene un precio de mercado rápidamente identificable;
- una diversificación más amplia respecto a la exposición geográfica, el tipo de propiedad y el número de arrendatarios, para inversionistas que buscan invertir en el mercado inmobiliario mexicano o en general para el portafolio de inversión de cualquier inversionista;
- las FIBRAAs pueden servir como vehículo para atraer inversión extranjera a México; y
- los beneficios fiscales aplicables.

Las FIBRAAs fomentan el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano al proporcionar un vehículo a través del cual los inversionistas institucionales y al menudeo pueden tener acceso a este mercado, sirviendo como fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los inversionistas.

Creemos que una FIBRA que cotiza en la BMV tiene varios beneficios bajo las leyes fiscales mexicanas, tales como no estar sujetas al impuesto sobre la renta para algunos inversionistas y exentar a aquellos inversionistas que califican como inversionistas exentos bajo las leyes fiscales mexicanas (tales como individuos que residen en México, entidades exentas del impuesto o personas no mexicanas) de estar sujetos a impuestos respecto a operaciones en el mercado secundario que involucren CBFIs. Para información más detallada, para mayor información, favor de referirse a la Sección “Impuestos – Ciertas Consideraciones del Impuesto Sobre la Renta en México” del presente Prospecto.

Transmisiones de CBFIs

Nuestros CBFIs serán cotizados en la BMV y serán listados bajo la Sección VII del registro mantenido por dicha bolsa que está relacionado con FIBRAAs. El intercambio de nuestros CBFIs se llevará a cabo usando los mecanismos de subasta de la BMV y serán elegibles para contar con un formador de mercado designado.

Como una FIBRA, nuestros CBFIs estarán sujetos a ciertas reglas que tendrán que ser satisfechas para que podamos obtener y mantener el registro de nuestros CBFIs en la BMV, todos los cuales tenemos la intención de cumplir durante el plazo de vigencia de la FIBRA. Dichas reglas incluyen, entre otras, las siguientes:

Por lo menos el 15% del número total de CBFIs listados deben estar en poder del público inversionista en general después de que los CBFIs sean listados. Con posterioridad, el mantenimiento del listado requiere que por lo menos el 12% del número total de los CBFIs listados estén en poder del público inversionista en general.

Los CBFIs deben ser inicialmente colocados entre por lo menos 200 inversionistas que no estén relacionados entre ellos y que no estén relacionados con quienes hayan realizado aportaciones a los Fideicomisos CPO o la FIBRA. Con posterioridad, el mantenimiento del listado requiere que los CBFIs estén en posesión de por lo menos 100 inversionistas que no estén relacionados entre ellos y que no estén relacionados con quienes hayan realizado aportaciones a los Fideicomisos CPO o la FIBRA.

El Contrato de Fideicomiso de la FIBRA debe cumplir con ciertos requisitos, incluyendo sin limitación, que la FIBRA tenga un Comité Técnico, del cual por lo menos 25% de sus miembros sean independientes, en todo momento, y en donde cualquier Tenedor de CBFIs que represente el 10% de los CBFIs vigentes tenga derecho a designar a un miembro de dicho Comité Técnico.

ESTRUCTURA Y FORMACIÓN

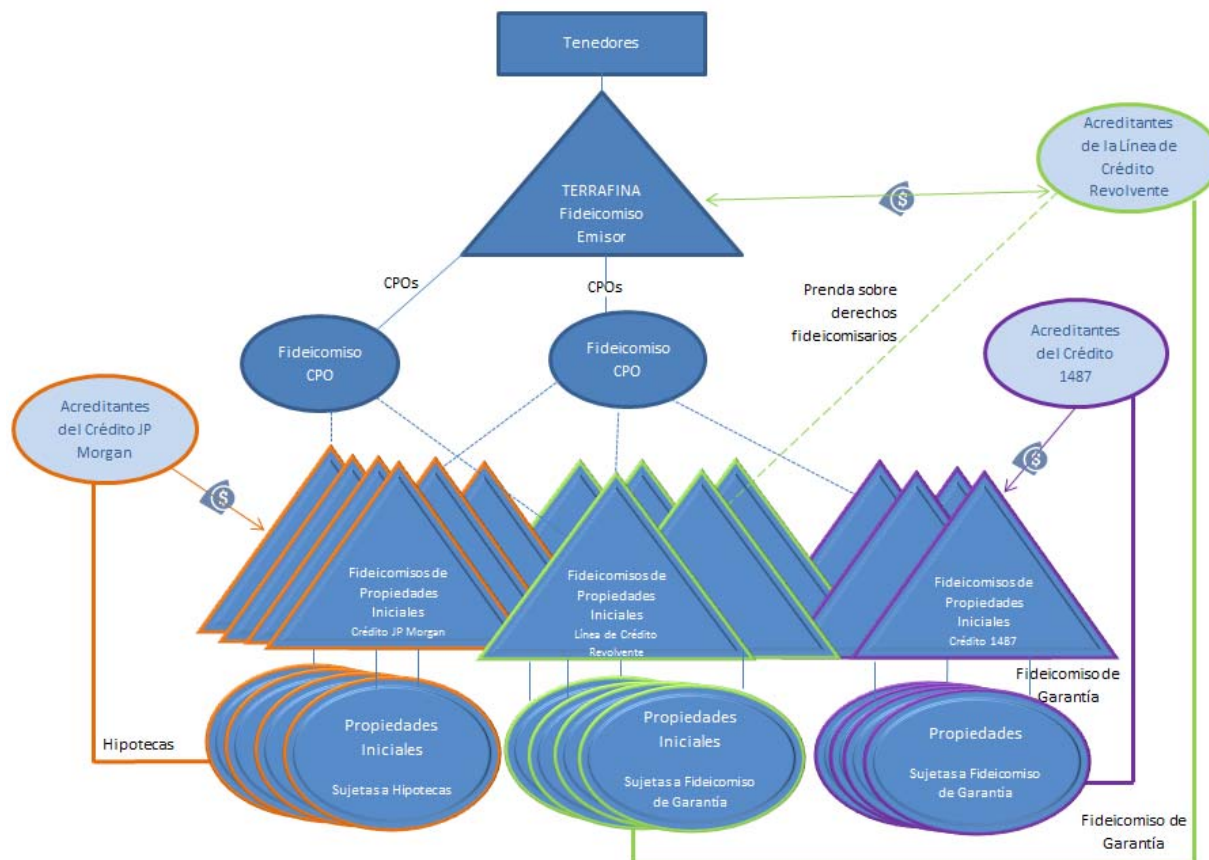
Introducción

Ciertos fideicomisos mexicanos (los “Fideicomisos de Propiedades Iniciales”) son los propietarios de las Propiedades Iniciales. Las Propiedades Iniciales fueron transmitidas a los Fideicomisos de Propiedades Iniciales sujeto a las Hipotecas en el caso de las propiedades financiadas por el Crédito JP Morgan y el Crédito Cuautitlán y al Fideicomiso de Garantía en el caso de las propiedades financiadas por el Crédito Citibank y el Crédito 1487. Las Propiedades Iniciales fueron transmitidas, sujeto a los gravámenes antes descritos y junto con la totalidad de la deuda garantizada por las Propiedades Iniciales, por los Fideicomisos Aportantes a los Fideicomisos de Propiedades Iniciales quienes asumieron todas las obligaciones de pago derivadas de los financiamientos obtenidos por los Fideicomisos Aportantes respectivos respecto de las Propiedades Iniciales, y dichas Propiedades Iniciales garantizan el cumplimiento de dichos financiamientos.

Al consumarse la Oferta Global, habremos realizado una serie de operaciones, a las cuales nos referiremos como nuestras Operaciones de Formación, en virtud de las cuales formaremos nuestro Portafolio Inicial. De conformidad con las Operaciones de Formación y sujeto a la condición de que la Oferta Global se lleve a cabo, (i) los Fideicomisos Aportantes transmitirán sus derechos sobre el Portafolio Inicial a los Fideicomisos CPO a cambio de los CPOs representativos de dichos derechos sobre el Portafolio Inicial; (ii) los Fideicomisos Aportantes nos transmitirán el Portafolio Inicial a través de la transmisión de dichos CPOs, en contraprestación a la entrega de un total de 85,314,635 CBFIs y un pago en efectivo de \$3,641,864,829 (Dls\$292.4 millones de Dólares), excepto que en caso de que se ejerzan las Opciones de Sobreasignación, el producto de la liquidación de los CBFIs objeto de dichas Opciones de Sobreasignación, en su caso, se entregará en efectivo a los Fideicomisos Aportantes en lugar de los CBFIs respectivos (según se describe en el Apartado “Capitalización” de este Prospecto); (iii) los Fideicomisos Aportantes, a su vez, distribuirán los recursos en efectivo, y concluido el “periodo de restricción de venta” de 180 días, los CBFIs a los inversionistas principales de nuestros beneficiarios anteriores; (iv) usaremos una parte de los recursos netos de la Oferta Global para repagar parte del Crédito JP Morgan y la totalidad del Crédito Citibank y del Crédito Cuautitlán, y (v) hemos hecho y esperamos hacer uso de una porción de la Línea de Crédito Revolvente. Como tenedor de los CPOs, seremos propietarios beneficiarios de las Propiedades Iniciales y responsables de su desarrollo y administración.

Estructura al Consumarse la Oferta Global y las Operaciones de Formación

El siguiente es un diagrama del resultado de la Oferta Global y de nuestras Operaciones de Formación



Una vez llevada a cabo la Oferta Global, los Fideicomisos CPO serán propietarios de los Fideicomisos de Propiedades Iniciales, quienes a su vez serán dueños de las 146 Propiedades Iniciales.

Los elementos relevantes de las Operaciones de Formación a llevarse a cabo en relación con la Oferta Global incluyen:

- nuestra constitución;
- la aportación de nuestro Portafolio Inicial a través de nuestra adquisición de los CPOs;
- la celebración del Contrato de Administración con nuestra Subsidiaria; y
- la celebración del Contrato de Asesoría con nuestro Asesor.

Constitución

Fuimos constituidos el 29 de enero de 2013 como un fideicomiso de inversión en bienes raíces bajo las leyes de México. Tenemos la intención de calificar como una FIBRA para efectos de la LISR a partir del ejercicio fiscal que termina el 31 de diciembre de 2013. Antes de la Oferta Global, el Servicio de Administración Tributaria confirmará que el último borrador de nuestro Contrato de Fideicomiso cumple

con todos los requisitos legales previstos por el Artículo 223 de la LISR en vigor y, en consecuencia, el Artículo 224 de la LISR, mismo que describe el tratamiento fiscal de las FIBRAS, nos será aplicable.

Aportación al Portafolio Inicial

De acuerdo con el Convenio de Aportación, cada Fideicomiso Aportante nos transferirá los CPOs de los que es titular. El Convenio de Aportación contiene ciertas declaraciones relacionadas con las Propiedades Iniciales que son habituales en operaciones inmobiliarias en México. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Factores de Riesgo-Riesgos Relacionados con los Mercados de Valores y la Tenencia de Nuestros CBFIs” del presente Prospecto. A cambio de los CPOs, utilizaremos parte de los recursos netos de la Oferta Global para adquirir la participación en el Portafolio Inicial. Con posterioridad a la Oferta Global, y al vencimiento del periodo de sobreasignación, los Fideicomisos Aportantes tendrán en su poder CBFIs que representen aproximadamente el 22.4% de nuestra capitalización asumiendo que no se ejerce la Opción de Sobreasignación (o 10.8% en caso de que la opción de sobreasignación haya sido ejercida en su totalidad. De conformidad con el Convenio de Aportación, los Fideicomisos Aportantes serán los titulares de los CBFIs por un periodo de seis meses siguientes a la Oferta Global (el “periodo de restricción de venta”) previo a la distribución de los CBFIs a los tenedores principales.

Valuación del Portafolio Inicial

El pago en efectivo y el número de CBFIs que emitiremos a favor de los Fideicomisos Aportantes a cambio de los CPOs fue determinado con anterioridad a la fecha de la Oferta Global por los Fideicomisos Aportantes y por los miembros de nuestro Comité Técnico en ese momento, con base en la participación a prorrata del Valor de Activos Netos (“VAN”) de cada Fideicomiso de Proyectual 31 de diciembre de 2012. El VAN de cada Fideicomiso Aportantes fue calculado tomando en cuenta los valores de mercado de los inmuebles en cuestión, con base en avalúos de terceras personas independientes, activos, pasivos y deuda de nivel de inversión a su valor estimado razonable. Ver “Factores de Riesgos – Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones.”

Contraprestación por el Portafolio Inicial

Como contraprestación por la transmisión del Portafolio Inicial, a través de la transmisión de los CPOs, entregaremos a los Fideicomisos Aportantes un total de 85,314,635 CBFIs y un pago en efectivo de Dls\$292.4 millones, excepto que en caso de que se ejerzan las Opciones de Sobreasignación, el producto de la liquidación de los CBFIs objeto de dichas Opciones de Sobreasignación, en su caso, se entregará en efectivo a los Fideicomisos Aportantes en lugar de los CBFIs respectivos, según se describe en el Apartado “Capitalización” de este Prospecto.

El siguiente es un diagrama del resultado de la Oferta Global y de nuestras Operaciones de Formación

Número de Fideicomiso	Número de CBFIs	Efectivo
F/0008	2,421,897	\$8,745,284
F/00019	8,548,342	30,867,410
F/00029	2,619,523	9,458,897
F/00030	1,874,957	6,770,326
F/00120	1,239,929	4,477,289
F/00121	4,070,626	14,698,720
F/00197	2,454,749	8,863,909
F/231878	196,918	711,055
F/238627	1,423,221	5,139,143
F/00194	3,836,439	13,853,087
F/00210	2,943,410	10,628,428
F/00219	159,743	576,821

F/00230	23,094,755	83,393,393
F/00231	10,528,737	38,018,463
F/00232	6,212	22,436
F/00368	3,244,436	11,715,412
F/00391	1,940,219	7,005,982
F/00422	5,588,333	20,179,042
F/00496	5,147,883	18,588,611
F/241172	3,974,306	14,350,916
TOTAL	85,314,635	\$308,064,625

Consecuencias de la Oferta Global

Como resultado de la Oferta Global:

- seremos propietarios únicos y tenedores de nuestros CPOs emitidos por los Fideicomisos CPO, los cuales son titulares de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Propiedades Iniciales propietarios de las Propiedades Iniciales;
- con posterioridad a la adquisición de los CPOs, habremos contratado a nuestro Asesor para el desarrollo, operación y administración de las Propiedades Iniciales;
- los compradores de nuestros CBFIs en la Oferta Global serán propietarios de aproximadamente el 77.6% de nuestros CBFIs en circulación;
- una vez consumada la Oferta Global, los inversionistas de las entidades que son nuestros beneficiarios y los Administradores Locales de Propiedades serán conjuntamente propietarios beneficiarios de aproximadamente el 22.4% de nuestros CBFIs en circulación (o 11.6% en caso de que la opción de sobreasignación haya sido ejercida en su totalidad; y
- después del periodo de restricción de venta de seis meses, nuestros Fideicomisos Aportantes distribuirán 83,130,741 (o 21.8%) CBFIs a los tenedores principales y 2,183,894 (o 0.6%) CBFIs serán liberados en depósito (*escrow*) a uno de los Administradores Locales de Propiedad.

ADMINISTRACIÓN

Nuestro Comité Técnico

De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, la administración de nuestro negocio está encomendada a nuestro Comité Técnico. El objetivo de nuestro Comité Técnico es salvaguardar y maximizar el valor de nuestros CBFIs, al mismo tiempo que fomentar nuestro éxito a largo plazo. Nuestro Comité Técnico hará que nuestra Subsidiaria y nuestro Asesor respondan del cumplimiento de sus respectivas responsabilidades de conformidad con los contratos de los que cada uno de ellos sea parte.

Al momento de la Oferta Global, nuestro Comité Técnico inicial estará compuesto de siete miembros, cinco de los cuales califican como independientes y serán designados como miembros independientes. Después de la Oferta Global, el tamaño y la composición de nuestro Comité Técnico inicial cambiarán. Esperamos que después de la Oferta Global, la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico sean independientes, y otro será el Director General de nuestro negocio. No esperamos que se designen miembros suplentes. No podemos asegurar, sin embargo, que el tamaño o la composición de nuestro Comité Técnico será el esperado después de la Oferta Global.

Nuestro Comité Técnico inicial estará compuesto por un grupo diverso de profesionales que han sido seleccionados por su reputación y conocimientos en la disciplina respectiva. En particular, los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, conjuntamente tienen conocimientos en economía, mercado de capitales, comercio internacional, industria automotriz y administración, que complementan los conocimientos de manejo de inversiones y sector inmobiliario de nuestra Subsidiaria y Asesor.

El nombre y la edad de las personas que actualmente sirven como miembros de nuestro Comité Técnico y han sido nombrados de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se describen a continuación:

Miembro del Comité Técnico	Edad
Alberto Chretin Castillo	61
Alfonso Munk	39
Eduardo Solís*	49
Arturo D'Acosta*	55
Edmundo Vallejo*	55
José Luis Barraza*	63
Víctor Almeida*	53

Información Biográfica

A continuación se presenta información biográfica de los miembros de nuestro Comité Técnico (y sus suplentes).

Alberto Chretin es el Director General de nuestra Subsidiaria y fue recomendado por nuestro Asesor. El señor Chretin será responsable de la preparación de nuestra estrategia de negocio, la dirección de la ejecución de nuestra visión, metas y plan de negocios así como del manejo de la relación con nuestro Asesor. Con anterioridad, el señor Chretin fue Secretario de Economía del Estado de Chihuahua. Asimismo, trabajó como Consultor Ejecutivo de PREI en relación con el Portafolio Inicial. A través de su carrera profesional, el Sr. Chretin ha desempeñado varios puestos en el sector industrial, los cuales le permitieron construir exitosamente portafolios industriales locales. Antes de trabajar para PREI, el Sr.

Chretin fue Director Ejecutivo de Verde Corporate Realty Services donde sus responsabilidades incluyeron la promoción, arrendamiento, desarrollo, inversión y administración de inmuebles industriales. El Sr. Chretin también fue Director General de Intermex, empresa ubicada en Chihuahua, en donde el Sr. Chretin duplicó el tamaño del portafolio industrial de la empresa, así como Director Ejecutivo de la empresa Parques Industriales de Chihuahua, S.A. de C.V. El Sr. Chretin fue Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales de 2009 a 2010. Tiene una Licenciatura en Ingeniería Mecánica por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y cursó el programa AD-2 en el IPADE.

Alfonso Munk es Director General de PREI y encabeza PREI Latin América. El señor Munk es responsable de la administración de las inversiones PREI en América Latina. Antes de formar parte de PREI, el Sr. Munk fue Director General de Morgan Stanley Real Estate Investment (MSREI) donde durante los últimos 10 años tuvo varios puestos en Europa y América del Sur. Recientemente encabezó las actividades de inversión inmobiliaria de MSREI en el sur de Europa (Francia, Bélgica, Países Bajos, Luxemburgo, España y Portugal), así como las inversiones hoteleras en Europa. También fue cabeza de MSREI para Sudamérica con sede en Sao Paulo. El Sr. Munk tiene una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por la Escuela de Negocios de Wharton de la University of Pennsylvania con una concentración en Finanzas y Bienes Raíces, y una Licenciatura de Administración Hotelera y negocios de Cornell University. El Sr. Munk es miembro del Urban Land Institute y ha sido Consejero de varias compañías, incluyendo ICADE, Eurosic, Abyara, y Compagnie La Lucette donde fue el Presidente del Consejo.

Eduardo Solís es el Presidente Ejecutivo de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz, A.C. Con anterioridad a dicho puesto, el Sr. Solís trabajó en la Secretaría de Economía encabezando la unidad de Promoción de Inversiones y fue responsable de la atracción a México de proyectos importantes de inversión. En posiciones previas, el Sr. Solís fue responsable de la administración del Tratado de Libre Comercio para América del Norte (NAFTA). También se desempeñó como Jefe Negociaciones para Tratados de Libre Comercio con América Latina, concluyendo tratados de libre comercio con Chile, Nicaragua, Uruguay, Guatemala, Honduras y El Salvador, así como negociaciones bilaterales con Brasil, Argentina, Panamá y Perú. El Sr. Solís también fue Jefe de Negociaciones para el NAFTA en su capítulo de agricultura, de los tratados de libre comercio con Costa Rica, Bolivia, Colombia y Venezuela, así como de Uruguay en las negociaciones de la Organización Mundial del Comercio. El señor Solís es licenciado en economía por la Universidad Autónoma de Nuevo León, y tiene una maestría y doctorado por la Chicago University y Rochester University, respectivamente.

Arturo D'Acosta es el Director Ejecutivo de Alvarez & Marsal (A&M) en la Ciudad de México. El señor D'Acosta es encargado de proporcionar servicios de consultoría a compañías en México como especialista en asesoría financiera administrativa. El Señor D'Acosta funge como Presidente del Comité de Listado de Valores para la Bolsa Mexicana de Valores en donde analiza y autoriza emisiones de capitales y colocaciones de deuda. Con anterioridad a dicha posición, el Sr. D'Acosta fue Socio Director de Serficator Partners, en donde llevó a cabo varios proyectos en las industrias de la construcción, alimentos y agropecuaria. En posiciones previas, el Sr. D'Acosta fue Director General de Finanzas y Administración para el Grupo Industrial Saltillo y Director Corporativo de Finanzas y Administración para DESC, en donde fue responsable de diversas reestructuraciones financieras y la emisión de bonos en México y Estados Unidos. El Sr. D'Acosta cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas de la Escuela Bancaria y Comercial y una Maestría en Administración de Empresas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Edmundo Vallejo es profesor de la materia de Política de Empresa en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE Business School México) desde 2009. El Sr. Vallejo fue Presidente y Director General (CEO) de GE Capital Consumer Finance de 2006 a 2009; durante su cargo fungió como Presidente del Consejo de Administración de GE Capital México, y fue también miembro de los Consejos

de Administración de Banco Colpatria y BAC Credomatic JV. Ha ocupado distintos cargos relevantes en GE, incluyendo Presidente y Director General de GE Corporate Latin America (2004 - 2006), Presidente y Director General de GE México (2001 - 2006), Gerente General de GE Real Estate México (2000), Gerente General de GE Plastics - México (1993 - 1999) y Gerente de Desarrollo de Negocios de GE México (1991 - 1993). El Sr. Vallejo ha trabajado también en otras empresas privadas, incluyendo McKinsey (Portugal) y Procter & Gamble (México). Él es miembro de varias organizaciones no lucrativas, e institutos de investigación para la generación de políticas públicas y desarrollo social. El Sr. Vallejo es Ingeniero Químico por la Universidad Autónoma Metropolitana, y Maestro en Ciencia (Ingeniería Química) por la Universidad de Notre Dame. El Sr. Vallejo tiene una Maestría en Administración de Empresas por Harvard Business School.

José Luis Barraza fue Presidente del Consejo de Administración de Grupo Aeroméxico y continúa siendo miembro del mismo. Funge como Presidente del Comité Ejecutivo de Aeroméxico y participa como Invitado Permanente de los Comités de Auditoría y Prácticas Corporativas. El Sr. Barraza ha trabajado en áreas de comercio internacional, y promoción y desarrollo industrial por más de 30 años. El Sr. Barraza ha sido Presidente de los Consejos de Administración de Proyectos Inmobiliarios Impulso, Optima, Administración de Servicios Optima, Realiza y Asociados, e Inmobiliaria Realiza. El Sr. Barraza también es miembro de los Consejos de varias empresas e instituciones financieras, filantrópicas y de competitividad. También fue Presidente de la Confederación Patronal de la República Mexicana (Coparmex) entre 2003 y 2004, y del Consejo Coordinador Empresarial (CCE) entre 2004 y 2007. El Sr. Barraza es Ingeniero Mecánico del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con especialidad en Negocios en la misma institución, y cuenta con estudios de postgrado en Administración Avanzada en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Además, obtuvo el Doctorado Honoris Causa de la Academia Mexicana de Derecho Internacional.

Víctor D. Almeida es el Director General de Interceramic desde 1982, en donde ha ocupado diversos cargos desde 1979, año en el que la compañía inició operaciones. Al día de hoy, Interceramic es uno de los principales fabricantes de pisos y azulejos cerámicos en Norteamérica. También, en 1982 fue nombrado Presidente y Director General de Grupo Cencor, controladora de concesionarios de Mercedes Benz, Honda y Chrysler en el estado de Chihuahua. El señor Almeida es Presidente del Consejo Directivo para Banamex en el estado de Chihuahua y de NAFINSA/TEXAS, desde 1991 y 2005, respectivamente. Además, fue miembro del Consejo Directivo Nacional de Grupo Banamex Accival de 1991 a 2001. El señor Almeida tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la University of Texas en Austin.

Nombramiento y composición del Comité Técnico

Una vez completada la Oferta Global, cada tenedor o grupo de tenedores que sean titulares del 10% de nuestros CBFIs en circulación tienen el derecho de elegir a un miembro de nuestro Comité Técnico. Dicha elección puede ser realizada en una Asamblea de Tenedores y está sujeta a los siguientes términos: (i) los miembros del Comité Técnico que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (ii) el derecho de los Tenedores a nombrar a un miembro del Comité Técnico podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (iii) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

Adicionalmente, el Director General de nuestro negocio será un miembro del Comité Técnico, y el Asesor tendrá también el derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico podrá tener un máximo de 21 miembros (y sus respectivos suplentes). Conforme a la legislación mexicana, al menos el 25% de los miembros de nuestro Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) deberán ser independientes en todo momento. La Asamblea de Tenedores en la que se designe a un Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico (y su respectivo suplente), ratificará la independencia del miembro designado y su respectivo suplente.

Con el fin de calificar como miembro independiente, los miembros del Comité Técnico tomarán en cuenta, entre otras cosas, su relación con los Fideicomisos CPO, y cualquiera de los contribuyentes de los Fideicomisos CPO, nuestra Subsidiaria o nuestro Asesor, o cualquier persona relacionada al mismo. Una persona no puede ser considerada independiente si dicha persona es:

- (a) un actual funcionario o empleado de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria o los Fideicomisos CPO, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO, o de cualquier entidad que forme parte de sus respectivos grupos empresariales, así como sus respectivos auditores. Esta limitación también aplica para las personas que ocuparon alguna de esas posiciones aplicables durante los 12 meses inmediatamente anteriores a su nombramiento al Comité Técnico;
- (b) una persona que tiene una influencia significativa o poder de mando sobre nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, los Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO;
- (c) un Tenedor que forma parte de cualquier grupo de personas que mantienen control sobre nosotros, nuestro Asesor, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO o de nuestra Subsidiaria;
- (d) un cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor, acreedor, socio, consejero o empleado de una persona que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de nosotros, nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO. Un cliente, prestador de servicios o proveedor se considerará importante cuando sus respectivas ventas a nosotros, nuestro Asesor, los contribuyentes de los Fideicomisos CPO o a nuestra Subsidiaria representan más del 10% de sus ventas totales durante los 12 meses anteriores. Además, (i) un deudor se considerará importante cuando el importe de la deuda debida por nosotros al deudor, nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO, sea superior al 15% de los activos del mismo, y (ii) un acreditante se considerará importante cuando el importe del crédito otorgado por dicho acreditante a nosotros, nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO, sea superior al 15% de los activos del mismo;
- (e) un director o empleado de cualquier arrendatario que represente el 10% o más de nuestra Renta Base Anualizada, incluyendo personas que hayan ocupado esa posición durante los 12 meses anteriores;
- (f) un auditor externo de nosotros o nuestro Asesor, o de nuestra Subsidiaria, nuestros Fideicomisos CPO o los contribuyentes de dichos Fideicomisos CPO o un auditor que hayan ocupado esa posición durante los 12 meses anteriores; y
- (g) cualquier cónyuge o pareja de hecho o persona que tenga una relación de parentesco civil o de consanguinidad, o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges o parejas de hecho reconocidas por la legislación mexicana, de cualquiera de las personas mencionadas en los incisos (a) a (f) anteriores.

Presidente y Secretario

El Director General de nuestro negocio será miembro del Comité Técnico y será Presidente del mismo. El secretario del Comité Técnico (que podrá no ser miembro del mismo) será designado por los miembros del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso.

Ratificación y Remoción nuestros Directores

Se deberá celebrar una Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores antes del día 15 de marzo siguiente al cierre de cada ejercicio fiscal, en virtud de la cual nuestros Tenedores de los CBFIs elegirán ratificar o remover a los miembros de nuestro Comité Técnico. El nombramiento, por cualquier Tenedor de nuestros CBFIs, de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) generalmente sólo puede ser revocado por la persona o grupo de personas que en un principio los designaron dicho miembro (o su suplente) en cualquier momento mediante una notificación por escrito al Fiduciario y a nuestro Asesor. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) puede también ser revocado por los tenedores de los CBFIs en cualquier Asamblea de Tenedores en la que se revoque el nombramiento de todos los miembros de nuestro Comité Técnico. Un miembro de nuestro Comité Técnico que sea removido no puede ser nombrado de nuevo en los 12 meses siguientes a dicha remoción. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico dará lugar a la revocación automática e inmediata del nombramiento de esa persona como miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente).

Sesiones

La Subsidiaria y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes, en su caso), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 (cinco) Días Hábles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar dicha sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir asuntos a ser discutidos en el orden del día, sujeto a la previa notificación por escrito entregada a los demás miembros del Comité Técnico con al menos 3 (tres) Días Hábles de anticipación a la fecha en que se pretenda celebrar la sesión y adjuntando la documentación relativa a dicho punto que, en su caso, deba ser revisada. El Fiduciario y el Representante Común podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico, con voz pero sin derecho a voto. La notificación de cualquier sesión que se aproxime habrá de entregarse por escrito a todos los miembros del Comité Técnico y al Fiduciario indicando el orden del día y el lugar, fecha y hora de la sesión. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros del Comité Técnico estén reunidos. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre los participantes en la sesión en tiempo real y que pueden ser grabadas. El quórum para una sesión del Comité Técnico deberá estar integrado por la mayoría de los miembros o sus respectivos suplentes. Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto salvo que se requiera la abstención del mismo por existir algún conflicto de intereses. Las resoluciones del Comité Técnico se adoptarán por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo en los casos que nuestro Contrato de Fideicomiso requiera del voto de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico (incluyendo las operaciones entre nosotros y nuestro Asesor o su afiliadas y operaciones entre partes relacionadas). El Comité Técnico podrá actuar fuera de sesión mediante resoluciones adoptadas con el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros o sus respectivos suplentes. Además, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar acuerdos con respecto a sus derechos de voto. En caso de que la opinión de una mayoría de los miembros independientes difiera del de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, tal diferencia de opinión debe ser divulgada a través de Emisnet.

Duración de los Miembros del Comité Técnico

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes, en su caso) tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que la Persona que haya nombrado a dichos miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) disponga lo contrario. No obstante lo anterior, los miembros del Comité Técnico serán ratificados o removidos en cada Asamblea Ordinaria de Tenedores anual, sin perjuicio del derecho de los Tenedores de realizarlo en cualquier momento distinto.

Facultades de nuestro Comité Técnico

Nuestro Comité Técnico está facultado para tomar cualquier acción en relación con las operaciones que no estén expresamente reservadas a los Tenedores de nuestros CBFIs. Nuestro Comité Técnico tendrá también ciertos deberes incluyendo sin limitación alguna:

- Aprobar cualquier emisión de nuestros CBFIs.
- Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, aprobará: (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV y la Emisión Inicial, (ii) instruir al Fiduciario para que realice la inscripción y la Emisión Inicial de los CBFIs, y para que celebre el Convenio de Aportación con los fiduciarios de los Fideicomisos Aportantes, (iii) los Lineamientos de Inversión iniciales del Fideicomiso, (iv) los Lineamientos de Apalancamiento iniciales del Fideicomiso, (v) instruir al Fiduciario para que adquiera la Parte Social de la Subsidiaria, (vi) la celebración del Contrato de Asesoría con el Asesor, (vii) la celebración del Contrato de Administración con la Subsidiaria, (viii) el otorgamiento por parte del Fiduciario al Asesor, de los poderes a los que se hace referencia en el Contrato de Asesoría, (ix) el otorgamiento por parte del Fiduciario a la Subsidiaria de los poderes a los que se hace referencia en el Contrato de Administración, (x) la inversión del Activo Neto del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, (xi) aprobar las políticas iniciales para el pago de las Distribuciones, y (xii) a Alberto Chretin, como Director General inicial y a Francisco Navarro como Director de Finanzas inicial, en cada caso, de la Subsidiaria.
- Aprobar la celebración de Convenios de Aportación.
- Aprobar los lineamientos de inversión y cualesquier cambio sustancial a nuestros lineamientos de inversión, o cualquier adquisición que no cumpla con los criterios de los lineamientos de inversión.
- Aprobar la inversión de nuestro Activo Neto del Fideicomiso en inversiones permitidas (valores del gobierno mexicano inscritos en el RNV o capital de sociedades de inversión especializadas en valores de deuda).
- Aprobar la disposición de propiedades durante los primeros 4 (cuatro) años a partir de su adquisición, sin considerar el valor de la propiedad.
- Aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta de activos, propiedades y derechos por el Fideicomiso, que representen el 5% o más del valor del Activo Neto del Fideicomiso (pero menos del 20% del valor del Activo Neto del Fideicomiso) que hayan sido celebradas de manera simultánea o sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que puedan considerarse como una sola operación;
- Aprobar cualquier adquisición de CBFIs en el mercado secundario que excedan del 10% o más de los CBFIs en circulación
- Aprobar cualquier acuerdo de voto entre los Tenedores (o grupo de Tenedores) de nuestros CBFIs que sean titulares de 10% o más de nuestros CBFIs en circulación.

- Aprobar, con la previa aprobación por escrito de nuestro Comité de Prácticas, operaciones entre las partes relacionadas incluyendo cualquier operación con el Asesor, la Subsidiaria o sus afiliadas.
- Aprobar cualquier adquisición de Activos Inmobiliarios u otros activos que no se encuentren dentro de nuestros lineamientos de inversión;
- Aprobar cualquier cambio material a nuestros lineamientos de inversión.
- Aprobar la remoción y sustitución de la Subsidiaria.
- Aprobar nuestros lineamientos de apalancamiento, cualesquier cambios significativos a nuestros lineamientos de apalancamiento y cualquier financiamiento con cargo al Activo Neto del Fideicomiso que no cumpla con nuestros lineamientos de apalancamiento.
- Aprobar el nombramiento de cualquier Valuador Independiente nombrado para que lleve a cabo la valuación de nuestros activos (distinto de los valuadores independientes autorizados conforme al Contrato de Fideicomiso que no requieran un nombramiento).
- Aprobar el nombramiento de nuestro Auditor Externo (distinto de los auditores externos autorizados conforme al Contrato de Fideicomiso).
- Aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas.
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, nuestras políticas contables.
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, nuestro control interno y los lineamientos de auditoría interna.
- Aprobar, con la previa recomendación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, nuestros estados financieros a ser presentados en la Asamblea de Tenedores para su aprobación.
- Aprobar nuestras políticas de distribución y cualquier modificación de los mismos.
- Instruir al Fiduciario para revelar ciertos eventos relevantes de conformidad con la LMV, incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión de nuestro Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas.
- Aprobar al síndico para llevar a cabo nuestra liquidación de conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso.
- Determinar el sentido del voto de la Parte Social de la Subsidiaria propiedad del Fideicomiso.
- Aprobar la remoción y/o sustitución del Director General y del Director de Finanzas de la Subsidiaria, así como la contraprestación que se le pagará a los mismos.
- Aprobar cualquier enajenación de propiedad durante los primeros 4 (cuatro) años contados a partir de la adquisición de las mismas, independientemente del valor de la propiedad respectivo.

- Instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la recompra de CBFIs exclusivamente para su posterior cancelación, previas instrucciones del Asesor.
- Aprobar todos los demás asuntos relacionados con nuestro negocio, que sean presentados al Comité Técnico por nuestra Subsidiaria.

Deber de Diligencia y el Deber de Lealtad de los Miembros de nuestro Comité Técnico

Nuestro Contrato de Fideicomiso impone un deber de diligencia y un deber de lealtad de los miembros de nuestro Comité Técnico establecidos en la LMV y sus disposiciones aplicables a los miembros del consejo de las sociedades anónimas bursátiles.

De conformidad con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y en nuestros mejores intereses. Para tal efecto, los miembros de nuestro Comité Técnico están obligados a obtener la información necesaria por parte de nuestro Asesor, de Auditores Externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar en nuestros mejores intereses. El deber de diligencia se cumple, principalmente, asistiendo a las sesiones de nuestro Comité Técnico y mediante la divulgación de información significativa a dicho miembro de nuestro Comité Técnico en dichas sesiones.

El deber de lealtad consiste principalmente en preservar la confidencialidad de la información recibida en relación con el uso de sus funciones y en abstenerse de discutir o votar en los asuntos en que el miembro relevante de nuestro Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Además, el deber de lealtad se incumple si un Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs ha favorecido a algún miembro de nuestro Comité Técnico o si, sin la aprobación expresa de nuestro Comité Técnico, un miembro de nuestro Comité Técnico se aprovecha de una oportunidad corporativa en detrimento nuestro. El deber de lealtad también se incumple por (i) no comunicar al Comité de Auditoría y a los Auditores Externos cualquier irregularidad que un miembro de nuestro Comité de Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus funciones y (ii) la divulgación de información que sea falsa o que induzca al error o la omisión de inscribir cualquier operación en nuestros registros que pueda afectar nuestros estados financieros.

Contraprestación

Únicamente los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico tendrán derecho a recibir una contraprestación por su desempeño como miembros de nuestro Comité Técnico, misma que será determinada por la Asamblea de Tenedores, ya sea en efectivo o en especie. Dicha compensación deberá de ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso. Además, únicamente los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico que no residan en el lugar en donde se celebren las sesiones del Comité Técnico tendrán derecho a que se les rembolsen los gastos ordinarios en los que hayan incurrido en relación con su asistencia a dicha sesión. Dichos gastos ordinarios deberán de ser pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de los miembros de nuestro Comité Técnico está limitada a que cometen actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de sus obligaciones como miembros del Comité Técnico. Ninguno de los miembros del Comité Técnico responderá por daños o perjuicios relacionados con sus obligaciones como miembros del Comité Técnico, a menos que los mismos resulten de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de dichas obligaciones.

De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá defender y sacar en paz y a salvo a los miembros del Comité Técnico de cualquier pérdida derivada del Contrato de Asesoría, del Contrato de Fideicomiso y de los demás documentos relacionados, en la medida en que dicha

pérdidas no sean consecuencia de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de la persona indemnizada. Las obligaciones de indemnización previstas en el Contrato de Fideicomiso permanecerán en pleno vigor hasta la prescripción de las mismas de conformidad con la legislación aplicable.

Nuestro Comité Técnico puede adquirir seguros o fianzas para cubrir cualesquier pérdidas en las que incurran sus miembros, las Partes Indemnizadas, la Subsidiaria, el Representante Común, cualquier tenedor de CBFIs o cualquier persona, derivadas de cualquier acto u omisión de los miembros del Comité Técnico relacionada con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso y los demás documentos relacionados; en el entendido que dichos seguros o fianzas no cubrirán indemnizaciones incurridas como consecuencia de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de los miembros del Comité Técnico.

Comités del Comité Técnico

Comité de Auditoría

El Comité Técnico nombrará de entre sus miembros, un número impar superior a 1 de miembros para formar nuestro Comité de Auditoría; en el entendido, que la mayoría de los miembros del Comité de Auditoría deberán ser Miembros Independientes. Nuestro Comité de Auditoría tendrá las siguientes funciones:

- Para nombrar a un auditor externo, (distintos a ciertos auditores externos pre-aprobados en nuestro Contrato de Fideicomiso que no requieren dicho nombramiento) y en su caso, terminar el contrato con dicho auditor.
- Evaluar el desempeño de nuestro auditor externo, analizar las opiniones, informes y documentos preparados por nuestro auditor externo, y celebrar al menos una sesión por cada ejercicio fiscal con nuestro auditor externo.
- Discutir los estados financieros de las personas que prepararon dichos estados financieros, y con base en dicha revisión, recomendar la aprobación o el rechazo de los mismos a nuestro Comité Técnico.
- Informar a nuestro Comité Técnico del status de nuestro sistema de control interno, de auditoría y de cumplimiento de procedimientos, incluyendo cualquier situación irregular que identifique.
- Solicitar de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, el Fiduciario y las demás personas a cargo de nuestra administración, cualesquiera reportes relativos a la preparación de la información financiera, según corresponda, para cumplir con sus obligaciones de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso.
- Investigar cualesquier posibles violaciones a nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas.
- Recibir cualquier comentario o reclamaciones presentadas por los Tenedores de Nuestros CBFIs, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico, el Asesor y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;
- Reunirse como es requerido con los funcionarios competentes de nuestra Subsidiaria, nuestro Asesor, el Representante Común y el Fiduciario.

Comité de Prácticas

El Comité Técnico nombrará de entre sus miembros, un número impar superior a 1 de Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Prácticas. Nuestro Comité de Prácticas tendrá las siguientes funciones:

- Expresar una opinión sobre las operaciones con partes relacionadas, incluyendo las operaciones con nuestro Asesor o sus afiliadas.
- Recomendar que el Comité Técnico solicite de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria para el Comité Técnico para cumplir con sus funciones.

Comité de Nominaciones

El Comité Técnico nombrará de entre sus miembros, un número impar superior a 1 de Miembros Independientes para formar nuestro Comité de Nominaciones. Nuestro Comité de Nominaciones tendrá las siguientes funciones:

- Identificar y evaluar candidatos para elección o nombramiento como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Hacer recomendaciones a la Asamblea de Tenedores en relación con personas a ser nombradas como miembros de nuestro Comité Técnico.
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la contraprestación a ser pagada a los miembros independientes del Comité Técnico; y
- Proponer a la Asamblea de Tenedores la remoción de miembros del Comité Técnico.

Nuestra Subsidiaria

Nuestra Subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V., una sociedad de responsabilidad limitada mexicana, estará controlada totalmente por nosotros a través de nuestro Comité Técnico y se dedicará exclusivamente a nuestros negocios. En concordancia con los lineamientos de inversión establecidos por nuestro Comité Técnico y las recomendaciones estratégicas y de inversión proporcionadas por nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria implementará a su discreción y con el apoyo de los recursos del Asesor dicho consejo. Nuestra Subsidiaria es responsable de direccionar nuestro crecimiento, estableciendo nuestros objetivos estratégicos, administrando nuestras relaciones con inversionistas y creando un valor para los Tenedores de nuestros CBFIs.

Directores Ejecutivos

El Director General y el Director de Finanzas de nuestro negocio serán responsables, entre otras, establecer nuestros objetivos estratégicos y proponer dichos objetivos al Comité Técnico para su aprobación, administrando nuestras relaciones con inversionistas y asegurando el cumplimiento de nuestras obligaciones. Estos directores ejecutivos serán empleados de tiempo completo y compensados por nuestra Subsidiaria.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y posiciones de los directivos de nuestra Subsidiaria:

Nombre	Edad	Posición
<i>Alberto Chretin Castillo*</i>	61	Director General,
<i>Francisco Navarro</i>	37	Director de Finanzas

Para la biografía de Alberto Chretin Castillo, favor de ver “Nuestro Comité Técnico”

Francisco Navarro es el Director de Finanzas de nuestro negocio. Como Director de Finanzas, el Sr. Navarro será responsable de establecer nuestra estrategia de administración financiera, asegurando que mantengamos una apropiada estructura de capital y recursos de deuda, y supervisar el rendimiento de nuestro Asesor con respecto a la estrategia de administración financiera, incluyendo la contabilidad, la tesorería, el pago de impuestos, la captación de capital y financiamiento. Antes de ocupar su cargo actual, el Sr. Navarro fue director de la oficina de representación de EUROHYPO AG, en donde estuvo a cargo de Unidad de Desarrollo de Negocio en Latinoamérica. Anteriormente, el Sr. Navarro trabajó en GE Latin America, donde fungió como administrador senior de la cartera y Gerente de Decisión de Riesgos, en donde fue responsable de administrar créditos para inmuebles industriales, hoteles y oficinas, originando deuda para el desarrollo de proyectos industriales, propiedades y portafolios en México, y la relación con los desarrolladores de inmuebles, dueños e inversionistas institucionales. Otros puestos ocupados anteriormente incluyen Gerente de Relación Corporativa para BBVA Bancomer y Analista Corporativo para CitiBank. El Sr. Navarro tiene una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por el IPADE.

Funciones de los Directores Ejecutivos de Nuestro Negocio

La función principal del **Director General** de nuestro negocio es establecer nuestros objetivos estratégicos para su aprobación por nuestro Comité Técnico y la implementación de nuestro plan de negocio así como gestionar la relación con nuestro Asesor. Nuestro Comité Técnico nombra al Director General quien, a su vez, le reporta al Comité Técnico y es miembro del mismo. La remoción y sustitución del Director General requiere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico. El Director General también es gerente único de nuestra Subsidiaria y es empleado de tiempo completo y remunerado por nuestra Subsidiaria.

La función principal del **Director de Finanzas** de nuestro negocio es el establecimiento de nuestra estrategia de administración financiera para garantizar que mantengamos una estructura adecuada de deuda y de capital, y supervisar el desempeño de nuestro Asesor con respecto a nuestra estrategia de administración financiera, incluyendo funciones de contabilidad, tesorería, cumplimiento fiscal, procuración de capital y financiamiento. El Director de Finanzas de nuestro negocio le reporta al Director General. El Director de Finanzas es aprobado por nuestro Comité Técnico y es empleado de tiempo completo y remunerado por de nuestra Subsidiaria. La remoción y sustitución del Director de Finanzas requiere la aprobación previa de nuestro Comité Técnico.

Empleados de nuestro negocio

Esperamos tener un pequeño equipo, conformado de aproximadamente tres expertos adicionales y un asistente administrativo, que apoye al Director General y al Director de Finanzas de nuestro negocio en sus respectivas funciones. Se anticipa que un profesional asistirá al Director General en asuntos estratégicos y otro profesional asistirá al Director de Finanza en relaciones con inversionistas y terceros, y un tercer profesionista asistirá al Director de Finanzas en asuntos financieros.

Compensación a ejecutivos

En relación con la Oferta Global, planeamos compensar a nuestro Director General con CBFIs por un valor total de \$500,000 (quinientos mil Pesos 00/100), los cuales se encuentran sujetos a la aprobación del Comité Técnico en la primera sesión posterior a la Oferta Global. Los CBFIs otorgarán derechos iguales

por un periodo de cinco años, iniciando el primero de dichos periodos en la fecha del primer aniversario de la consumación de la Oferta Global.

El Contrato de Administración

Antes del cruce de la Oferta Global celebraremos un contrato de administración con nuestra Subsidiaria (el “Contrato de Administración”). Nuestra Subsidiaria nos brindará diversos servicios de administración de conformidad con el Contrato de Administración. El Contrato de Administración nos permite beneficiarnos del conocimiento y procesos institucionales de inversión de PREI, incluyendo la administración de activos, riesgo e inversión y las políticas de cumplimiento y capacidades.

La Subsidiaria deberá prestar al Fideicomiso los siguientes servicios:

a. Llevar a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas.

b. Revisar y aprobar todos y cada uno de los reportes, información (incluyendo, sin limitación, información financiera), documentos, solicitudes, presentación de documentos y avisos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los Tenedores de CBFIs u otros inversionistas del Fideicomiso, o ante cualquier otra Autoridad Gubernamental, según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier Documentos de la Operación, o cualquier otra ley o reglamento aplicable, y en general, llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para completar la presentación o entrega de dichos reportes, información, documentos, solicitudes y avisos.

c. En general, llevar a cabo cualquier acción en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del Fideicomiso de reportar la información de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación, la LMV, la Circular Única, y cualesquiera otras leyes y reglamentos aplicables en México y fuera de México.

d. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las comunicaciones con los Tenedores de CBFIs, otros inversionistas del Fideicomiso (en su caso), el Representante Común, la BMV o cualquier otra bolsa de valores en la que los CBFIs coticen o se negocien.

e. Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo, sin limitación, las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor en los términos previstos en el mismo y en el Contrato de Fideicomiso.

f. Ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones de la Subsidiaria establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Operación.

g. Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría.

h. Revisar el Reporte Anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho Reporte Anual de conformidad con

las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la Circular Única, y otras leyes y reglamentos aplicables en México o fuera de México.

Facultad delegada

El Fideicomiso constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso es un fideicomiso de administración delegada y, por lo tanto, la Subsidiaria estará facultada para actuar en nombre y representación del Fiduciario (así como para entregar instrucciones al Fiduciario para que las mismas sean ejercidas por los delegados fiduciarios del Fiduciario) con el fin de cumplir con todas las obligaciones del Fiduciario, sin necesidad de instrucción o aviso previo al o del Fiduciario o de cualquier tercero, de conformidad con los poderes otorgados por el Fiduciario a la Subsidiaria.

Comisión de la Subsidiaria.

Durante cada mes calendario en el que se encuentre vigente el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios de la Subsidiaria conforme a dicho contrato, el Fideicomiso pagará a la Subsidiaria, la Comisión de la Subsidiaria

La Comisión de la Subsidiaria deberá ser pagada por el Fideicomiso a la Subsidiaria en cada Fecha de Pago de la Comisión, sin perjuicio de que a solicitud de la Subsidiaria el Fiduciario deberá pagar adelantos a cuenta de la Comisión de la Subsidiaria por gastos a incurrirse entre dos Fechas de Pago de la Comisión.

Remoción de la Subsidiaria.

La Subsidiaria podrá ser removida en cualquier momento por el Comité Técnico. La Subsidiaria removida tendrá derecho a recibir todas las Comisiones de la Subsidiaria efectivamente generadas desde la fecha en la que el Contrato de Administración surta efectos y hasta que la remoción de la Subsidiaria surta efectos y la Subsidiaria sustituta haya sido tomado posesión de su cargo de conformidad con los términos del Contrato de Administración.

Subsidiaria Sustituta.

En caso de que la Subsidiaria sea removida, dicha remoción sólo se llevará a cabo a partir de la fecha en que (i) la Subsidiaria haya recibido todas las Comisiones de la Subsidiaria generadas, y (ii) una entidad sustituta haya sido designada por el Comité Técnico y haya celebrado un contrato de administración sustituta con el Fiduciario que prevea los derechos y obligaciones de la entidad administradora, sustancialmente similar a los términos contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

La entidad sustituta deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- (i) Tener experiencia significativa en la administración de activos similares al Activo Neto del Fideicomiso;
- (ii) Contar con una buena reputación a nivel nacional e internacional;
- (iii) Contar con los medios financieros necesarios para proporcionar Servicios sustancialmente similares a los que la Subsidiaria haya proporcionado al Fideicomiso y al Fiduciario; y
- (iv) Tener la capacidad y recursos humanos necesarios para llevar a cabo sus actividades como sustituto de la Subsidiaria.

Responsabilidad de la Subsidiaria.

Las obligaciones y responsabilidades de la Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores están limitadas a las obligaciones pactadas expresamente en el Contrato de Administración, en el Contrato de Fideicomiso y cualquiera de los Documentos de la Operación de los que sea parte la Subsidiaria. La Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores, no serán responsable ante el Fideicomiso por cualquier responsabilidad derivada de cualquier acción u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o de juicio, hecho o incurrido por la Subsidiaria, sus directores, funcionarios, accionistas, empleados, o los representantes o asesores legales de cualquiera de los anteriores, de buena fe y que esté contemplado dentro de las facultades de la Subsidiaria de conformidad con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquiera de los Documentos de la Operación, excepto cuando dicha responsabilidad se dé como resultado de mala fe, dolo o negligencia grave.

Legislación Aplicable; Jurisdicción

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Asesoría, las partes se sometieron a las leyes aplicables de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Distrito Federal.

Nuestro Asesor

Recibiremos servicios de asesoría y de administración de inversiones de PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., una afiliada de PREI Latin America. Nuestro Asesor se constituyó el 7 de enero de 2013, con el propósito de proporcionar servicios de asesoría y de administración de inversiones de inmuebles incluyendo nuestras propiedades y vehículos de inversión así como servicios relacionados. El equipo de administración senior de nuestro Asesor está compuesto por especialistas en la industria altamente calificados con más de 90 años de experiencia combinada. Creemos que la relación de nuestro Asesor con PREI nos posiciona de manera competitiva en la industria de México y otros los mercados inmobiliarios.

La siguiente tabla muestra los nombres y edades de los miembros de los ejecutivos de nuestro Asesor que será responsable por los servicios a ser proporcionados a nuestro negocio:

Nombre	Edad
Alfonso Munk*	39
Maite Igareda	44
Fernando Herrera	38
Enrique Lavín	40
Roger Pratt	60
Rodrigo Meza	28

Maite Igareda es Principal de PREI y Director de Servicios al Cliente y Operaciones de PREI en América Latina. La Sra. Igareda es responsable de la comunicación y de los servicios a los clientes de PREI Latin America, la estructuración de las transacciones y la operación de los fondos administrados por PREI Latin America, incluyendo reportes contables y financieros, de tesorería y los asuntos fiscales, así como la implementación de los procesos y procedimientos para una operación segura, eficiente y transparente. Antes de ocupar su posición actual, la Sra. Igareda fue directora jurídica de PREI Latin America. También se desempeñó como abogada en Jáuregui, Navarrete y Nader, S.C., donde se especializó en bienes raíces y transacciones de fondos de inversión. La Sra. Igareda es miembro del Consejo de Administración de Prudential Seguros México, S.A. y fue miembro del Consejo de Administración de Afore XXI, S.A. de C.V. (ahora Afore XXI Banorte, S.A. de C.V.) de 2009 a 2011. También fue presidente de la Asociación Mexicana de Fondos Inmobiliarios y de Infraestructura (AMFII) de 2010 a 2012. La Sra. Igareda es

licenciada en Derecho por la Universidad Panamericana -Guadalajara (mención honorífica y mejor promedio de su generación) y tiene una maestría en Derecho por Northwestern University (con una beca Fulbright).

Fernando Herrera es Vicepresidente de Inversión de PREI Latin America. Sus principales responsabilidades son definir, coordinar y ejecutar Estrategias de Inversión para PREI Latin America y a su vez alcanzar las metas de propuestas de rentabilidad y manejo de riesgo. Adicionalmente, el señor. Herrera es responsable de las Cuentas Globales de PREI Latin America enfocándose en actividades transaccionales del día a día de las inversiones de los Fondos Alemanes de Prudential en América Latina y también maneja el Portafolio Management para el Fondo Residencial III en México, el fondo más grande manejado por PREI en México con más de Dls\$860 millones en compromisos de equity. Su experiencia previa incluye el haber fungido como Gerente de País de PREI Latin America en Chile, monitorear y dar seguimiento a las inversiones de PREI en Sudamérica, y fue responsable de la oficina de PREI en Brasil. Sus responsabilidades incluían la implementación de la estrategia en Chile y Brasil, monitorear las adquisiciones, disposiciones y desarrollo de activos inmobiliarios, implementar estrategias y procesos enfocados en maximizar el valor de dichos activos. Antes de formar parte del equipo de PREI, el señor Herrera fue gerente del equipo de Financiamiento Inmobiliario de Banamex, donde fue responsable de estructurar créditos comerciales inmobiliarios. Durante su estancia en Banamex, el señor Herrera trabajó con diversas áreas del banco, incluyendo Administración de Riesgo, donde fue responsable de estudios de viabilidad para el otorgamiento de créditos Puente para constructores residenciales e Hipotecas, donde fue responsable de los avalúos de las viviendas residenciales que servían de garantía para el banco, así como la supervisión de avalúos individuales para el otorgamiento de créditos. El señor Herrera actualmente es miembro de Corporación Paz, una empresa constructora de viviendas pública listada en la Bolsa de Valores de Chile. El señor Herrera es ingeniero civil por la Universidad Iberoamericana y tiene un MBA del Instituto de Empresa en Madrid, España.

Enrique Lavín es Vicepresidente de PREI y Director de Mercados de Capital de PREI Latin America. El Sr. Lavín es responsable de la implementación y ejecución de la estrategia de financiamiento de las plataformas de inversión de PREI Latin America, incluyendo deuda, así como, capital público, y ha realizado transacciones por un valor total de más de mil millones de Dólares. Sus responsabilidades también incluyen la administración de las relaciones de PREI Latin America con los bancos de inversión, bancos comerciales e instituciones financieras. Su experiencia previa en la industria de bienes raíces incluye cargos como Vicepresidente de Credit Suisse para el Real Estate Finance and Securitization Group, y Director de Originación de Deuda en GE Real Estate. El Sr. Lavín fue miembro de la Consejo de Administración de Paz Corp., un desarrollador de vivienda pública con sede en Chile, de 2011 a 2012. El Sr. Lavín es licenciado en Ingeniería Industrial por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey y tiene una Maestría en Administración de Negocios (MBA) por la Universidad de Texas en Austin.

Roger S. Pratt es Director Ejecutivo de PREI y Director de Riesgos e Inversiones de PREI para Estados Unidos y Latinoamérica. El Sr. Pratt es responsable de las actividades de suscripción (*underwriting*) y la administración del riesgo de los fondos y propiedades administrados por PREI. En sus 30 años de carrera con Prudential, el Sr. Pratt ha trabajado en una variedad de roles relativos al desarrollo, suscripción, administración de activos y de cartera, administración de hoteles y planeación estratégica. Antes de ocupar su cargo actual, el Sr. Pratt fue el administrador senior de PREI, en donde fue responsable de la administración de activos con un valor total de más de \$10 mil millones de Dólares. Entre 1992 y 2011, fue el administrador de la cartera de PRISA II, un gran fondo mixto de bienes inmuebles convirtiéndose en principal administrador de la misma en 1995. En 2003, el Sr. Pratt desarrolló y lanzó PRISA III, un fondo abierto de PREI dedicado a inversiones clasificadas como *value added* y trabajó como el administrador senior del mismo hasta 2010. El Sr. Pratt es un graduado de Phi Beta Kappa de la Universidad de William and Mary y obtuvo una Maestría en Planificación Regional y un MBA (erudito del Decano, segundo en la clase) de University of North Carolina en Chapel Hill.

Rodrigo Meza es Director de PREI y administrador senior de la plataforma industrial de PREI en México. El Sr. Meza es responsable de la implementación y ejecución de la estrategia de adquisición, desarrollo, arrendamiento, administración y enajenación de activos dentro de la cartera industrial de PREI. Su experiencia incluye más de cinco años de experiencia en la administración de las Propiedades Iniciales, sobre todo durante su etapa de consolidación. El Sr. Meza es licenciado en economía y un tiene un diplomado en administración de riesgos en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. El Sr. Meza está cursando la Maestría en Administración de Negocios en el IPADE.

Comité de Inversión de nuestro Asesor

Como parte de las responsabilidades del Asesor, se requerirá que el comité de inversión de PREI Latin America apruebe la adquisición o enajenación de activos inmobiliarios por nosotros. Este comité de inversión está compuesto por ocho directores ejecutivos de PREI de America Latina y otras regiones, con amplia experiencia en la adquisición, operación y administración de diferentes mercados y fondos inmobiliarios en el mundo. El comité de inversión ordinariamente se reúne cada tres semanas aunque también puede convocar a sesiones extraordinarias para aprobar operaciones que requieren atención especial o inmediata.

La siguiente tabla muestra los nombres y edades de los miembros del consejo de inversión:

Nombre	Edad
Alfonso Munk*.....	39
Maite Igareda*.....	44
Fernando Herrera*.....	38
Enrique Lavín*.....	40
Roger Pratt*.....	60
Terry Mchugh.....	58

Para la biografía de Alfonso Munk, Maite Igareda, Fernando Herrera, Enrique Lavín y Roger Pratt, véase “ – Nuestro Asesor.”

Terry McHugh es Director Ejecutivo de PREI y Administrador Senior del portafolio de activos tipo *core* de PRISA II, un fondo administrado por PREI. El Sr. McHugh ha trabajado en PREI desde febrero de 1992, y ha sido miembro del equipo de administración del portafolio de PRISA II desde el 2002. Es responsable del desarrollo y ejecución de las estrategias de inversión de PRISA II. Antes de que se incorporara a PREI, el señor McHugh trabajó durante dos años dentro del Programa Global de Inversión en Bienes Raíces de Prudential, creando un portafolio internacional de bienes raíces representando a un número selecto de instituciones líderes a nivel mundial. Antes de eso, el Sr. McHugh era el Gerente General de Prudential Property Company en Washington, D.C., donde se encargó de la gestión de los activos de un portafolio grande de oficina, centros comerciales, departamentos y propiedades industriales en el área de Washington D.C. De 1984 a 1987, el señor McHugh trabajó como Contralor Regional para la Región de Midwest en Prudential Reality Group. Empezó su carrera en Pudential en Chicago en 1976. El señor McHugh es Contador Público Certificado; obtuvo su licenciatura en Chicago State University y una Maestría en Administración de Empresas (MBA) de la DePaul University.

El Contrato de Asesoría

Antes del cruce de la Oferta Global celebraremos un contrato de asesoría y de servicios de administración de inversiones con nuestro Asesor (el “Contrato de Asesoría”). Nuestro Asesor nos brindará diversos servicios de administración y asesoría, apoyo y supervisión de conformidad con el Contrato de Asesoría. El Contrato de Asesoría nos permitirá beneficiarnos del conocimiento y procesos institucionales de

inversión de PREI, incluyendo la administración de activos, administración de riesgo y de administración de inversiones, así como de sus políticas de cumplimiento y demás capacidades. Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor será responsable de entre otras funciones proporcionar servicios de administración de inversiones y administrar y operar nuestro Fideicomiso y nuestro Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo con limitación, lo siguiente:

Conforme al Contrato de Asesoría, nuestro Asesor, será responsable de:

- (i) Proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de las Propiedades del Fideicomiso, según sea el caso, que deberán cumplir con los lineamientos y procedimientos previstos en el Contrato de Fideicomiso.
- (ii) Administrar y operar los Fideicomiso y el Activo Neto del Fideicomiso, incluyendo los Fideicomisos subsidiarios.
- (iii) Prestar servicios accesorios a los servicios descritos en las secciones I y II anteriores.
- (iv) Manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso y de la Subsidiaria.
- (v) Actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, tanto públicas como privadas.
- (vi) Actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporte financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de compliance.
- (vii) Administración de instalaciones, soporte de tecnología y sistemas, así como asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de la Subsidiaria.
- (viii) Contratar y supervisar las actividades de terceros con respecto a los servicios relacionados con el Fideicomiso y sus Fideicomisos subsidiarios, incluyendo, sin limitación, servicios de contabilidad, reporte financiero, tesorería, y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales, anti-corrupción, prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita y de compliance.
- (ix) Formar asociaciones en participación (joint ventures), celebrar contratos de administración de propiedades, contratos de desarrollo, contratos de arrendamiento y otros contratos análogos con terceros según lo estime conveniente el Asesor para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.
- (x) Otras actividades asignadas al Asesor en el Contrato de Fideicomiso.
- (xi) Administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá otorgar los poderes necesarios al Asesor y a las Personas que éste indique por escrito para que administren y retiren fondos de cada Cuenta del Fideicomiso según lo instruya el Asesor a su entera discreción. Además, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos y celebrar todos los documentos y autorizaciones necesarias para otorgar al Asesor acceso completo a los depósitos, balances y transferencias a y de las Cuentas del Fideicomiso.

- (xii) Dentro de los alcances del Contrato de Asesoría y el Contrato de Fideicomiso y con excepción de las limitaciones específicas establecidas en el Contrato de Asesoría o en el Contrato de Fideicomiso, el Asesor gozará de entera discreción con respecto a la prestación de los Servicios.
- (xiii) El Contrato de Asesoría no incluye la prestación de los siguientes servicios: actividades de relaciones con inversionistas y comunicación con el mercado, así como los servicios establecidos en el Contrato de Administración.

Comisiones

De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, nuestro Asesor tendrá derecho a recibir la Comisión por Asesoría y la Comisión por Desempeño, la cual se prorratea con base en el número de días en el año en los cuales el Asesor se haya desempeñado como Asesor.

La Comisión por Asesoría se calculará trimestralmente para cada Periodo de Comisión por Asesoría y comenzará a generarse a partir de la fecha del Contrato de Asesoría y hasta la fecha de su terminación. La Comisión por Asesoría que se genere respecto de cada Periodo de Comisión por Asesoría se pagará en la Fecha de Pago de la Comisión por Asesoría inmediata siguiente al último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Asesoría.

La Comisión por Desempeño se calculará anualmente para cada Periodo de Comisión por Desempeño y comenzará a generarse a partir de la fecha del Contrato de Asesoría y hasta la fecha de su terminación. La Comisión por Desempeño que se genere respecto de cada Periodo de Comisión por Desempeño se pagará en la Fecha de Pago de la Comisión por Desempeño inmediata siguiente al último día calendario de dicho Periodo de Comisión por Desempeño. Sujeto a la autorización previa y por escrito de la Asamblea Ordinaria, el Fideicomiso podrá realizar el pago de la Comisión por Desempeño directamente al Asesor, o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, con CBFIs emitidos por el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el precio de dichos CBFIs adicionales para dicha emisión será el precio de cierre promedio por CBFI durante el Periodo de Comisión por Desempeño respectivo; y en el entendido, además, que el Asesor, o la subsidiaria o afiliada que reciba dichos CBFIs, no podrá enajenar dichos CBFIs a terceras personas (excepto a afiliadas y subsidiarias del Asesor, o de la subsidiaria o afiliada respectiva) durante un plazo de 6 (seis) meses a partir de su adquisición. En caso de que la Asamblea Ordinaria no apruebe dicha emisión adicional (y el precio de la misma) para el pago de la Comisión por Desempeño en los términos del presente párrafo, el Fideicomiso deberá pagar la Comisión por Desempeño al Asesor (directamente o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en efectivo con los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Vigencia

El Contrato de Asesoría será por tiempo indeterminado, salvo que se dé por terminado como se describe más adelante.

Remoción de Asesor; Terminación

Nuestro Asesor podrá terminar el Contrato de Asesoría (i) en cualquier momento con seis meses de anticipación después del tercer año del mismo o (ii) inmediatamente después de que ocurra un Evento de Terminación Anticipada. Además, nuestro Asesor podrá ser removido por nosotros o por resolución de la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs en circulación (i) en cualquier momento, si ocurre un Evento de Remoción del Asesor y continúa, o (ii) sin causa, con 90 días de anticipación a nuestro Asesor. En caso de terminación del Contrato de Asesoría conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar

al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha terminación surta efectos.

Un “*Evento de Remoción del Asesor*” ocurrirá si (i) nuestro Asesor incurre en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Asesoría y a nuestro Contrato de Fideicomiso, según sea determinado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva, (ii) un tribunal jurisdiccional competente dicte una sentencia definitiva declarando el concurso mercantil o quiebra del Asesor, o (iii) el Asesor deje de ser PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. o cualquier otra Afiliada o subsidiaria de PREI Latin America, sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

El Fiduciario podrá remover al Asesor y terminar el Contrato de Asesoría mediante resolución de los Tenedores que posean más del 50% de los CBFIs en circulación (a) en cualquier momento si ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción del Asesor, o (b) sin causa. El Fiduciario deberá notificar al Asesor y al Comité Técnico por escrito de la determinación de remoción emitida por la Asamblea de Tenedores dentro del Día Hábil siguiente a la fecha a dicha determinación, y la remoción surtirá efectos a los 90 días contados a partir de la fecha de notificación.

En caso de que los Tenedores decidan remover al Asesor, la Asamblea de Tenedores que aprobó dicha remoción deberá resolver sobre todos los aspectos relacionados con la remoción del Asesor, incluyendo el nombramiento de un asesor sustituto, o bien, la venta o de cualquier otra manera la liquidación del Activo Neto del Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva nombrar a un asesor sustituto conforme a lo anterior, se solicitará al Comité Técnico para que, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que le sea notificada la resolución respectiva, someta a la Asamblea de Tenedores al menos 3 propuestas de Personas de reconocido prestigio en la administración de fondos inmobiliarios en México que podrían actuar como asesor sustituto. La Asamblea de Tenedores deberá elegir al asesor sustituto de entre las propuestas que reciba del Comité Técnico; en el entendido, que de lo contrario, deberá proceder a liquidar el Activo Neto del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de remoción del Asesor conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha remoción surta efectos.

El Contrato de Asesoría puede darse por terminado por el Asesor en cualquier momento mediante notificación por escrito con al menos 6 meses de anticipación al Fiduciario después del tercer aniversario del Contrato de Asesoría; en el entendido, que el Asesor podrá dar por terminado el Contrato de Asesoría en cualquier momento y de manera inmediata, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario, en caso de que haya ocurrido un Evento de Terminación Anticipada. En caso de terminación del Contrato de Asesoría por parte del Asesor conforme al presente párrafo, el Fiduciario deberá pagar al Asesor todas las Comisiones por Asesoría y Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que dicha terminación surta efectos.

Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de nuestro Asesor se limitará a los servicios descritos en el Contrato de Asesoría, y nuestro Asesor sólo será responsable si incurre en actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la prestación de sus servicios en términos del Contrato de Asesoría, según se confirme en una resolución de un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva.

El Asesor únicamente será responsable ante el Fideicomiso si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude al prestar los servicios conforme al Contrato de Asesoría, según sea determinado por un tribunal con jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Ni el Asesor, ni sus afiliadas o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, beneficiarios, funcionarios, empleados, directores, agentes y asesores (cada uno, una "Parte Indemnizada"), será responsable, directa o indirectamente, por cualquier pérdida, reclamación, daño, obligación o responsabilidad (conjuntamente, "Pérdidas"), directas o indirectas, expresas o tácitas, en relación con cualesquier decisiones o medidas adoptadas (o no adoptadas) por el Fideicomiso o la Subsidiaria (o cualquiera de sus respectivos funcionarios o empleados) de conformidad o en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso, y cualquier otra documentación relacionada con los mismos, independientemente de que el Fiduciario o la Subsidiaria hayan tomado en consideración cualquier recomendación hecha por el Asesor al incurrir en cualesquier Pérdidas, al tomar cualesquiera de dichas decisiones o al adoptar o no adoptar dichas medidas. Sin limitar lo anterior, ninguna de las Partes Indemnizadas será responsable ante el Fideicomiso, el Fiduciario, la Subsidiaria, el Representante Común, los tenedores de CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios o cualesquier otras Pérdidas que surjan de cualquier acción u omisión por parte del Fiduciario, la Subsidiaria, o cualquier otra Persona en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada con los mismos; excepto, en la medida en que dichos daños monetarios o Pérdidas deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

Ninguna de las Partes Indemnizadas será responsable por ninguna Pérdida derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador profesional u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto en la medida que el Asesor haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho prestador de servicios, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva e inapelable.

El Fiduciario deberá indemnizar, defender y mantener a las Personas Indemnizadas libres de daños de, y en contra de cualesquier daños monetarios y Pérdidas que surjan de o en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra documentación relacionada con los mismos; en el entendido; que ninguna de dichas Personas Indemnizadas tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dichos daños monetarios o Pérdidas deriven de actos negligentes graves, mala conducta intencional, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva. Las disposiciones de indemnización establecidas en el Contrato de Fideicomiso subsistirán hasta la prescripción de las obligaciones de conformidad con lo establecido en la ley aplicable.

El Asesor podrá, en nombre y representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas que cubran cualquier monto por indemnización derivado de Pérdidas causadas por cualquier Parte Indemnizada al Fideicomiso, al Fiduciario, a la Subsidiaria, al Representante Común, a los tenedores de los CBFIs o a cualquier Persona derivadas de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el Contrato de Asesoría, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dichos seguros o fianzas no cubrirán indemnizaciones por Pérdidas derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Partes Indemnizadas, según sea determinado por un tribunal de jurisdicción competente mediante sentencia definitiva.

Legislación Aplicable; Jurisdicción

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento del Contrato de Asesoría, las partes se sometieron a las leyes aplicables de México y a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Distrito Federal.

Resumen de Nuestros Principales Órganos de Gobierno Corporativo y Sus Funciones

Subsidiaria

Llevar a cabo, en nombre del Fiduciario, todas las actividades relacionadas con las relaciones con los Tenedores de CBFIs y otros inversionistas.

Revisar y aprobar todos y cada uno de los reportes, información y documentos que requieran ser presentados ante la CNBV, la BMV y cualquier otra bolsa de valores dentro o fuera de México, a los Tenedores de CBFIs u otros inversionistas del Fideicomiso. Llevar a cabo cualquier acción en nombre y en representación del Fiduciario con el fin de cumplir con las obligaciones del Fideicomiso de reportar la información.

Llevar a cabo, en nombre y en representación del Fiduciario, todas las actividades de planeación estratégica del Fideicomiso (a excepción de aquellas actividades estratégicas reservadas a Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso), incluyendo, sin limitación, las estrategias relacionadas con el crecimiento y la adquisición de propiedades, la administración de activos y del portafolio, Distribuciones a los Tenedores (dentro de las políticas de Distribución aprobadas por el Comité Técnico) y marketing; en el entendido, que las estrategias aprobadas por la Subsidiaria que están comprendidas en el mandato conferido al Asesor de conformidad con el Contrato de Asesoría deberán ser ejecutadas por el Asesor.

Supervisar las actividades del Asesor en términos del Contrato de Asesoría. Revisar el Reporte Anual preparado por el Asesor, y llevar a cabo cualquier acción en nombre del Fiduciario que sea necesaria o conveniente para hacer público dicho Reporte Anual.

Asamblea de Tenedores

Aprobar nuestros estados financieros auditados anuales.

Aprobar emisiones adicionales de nuestros CBFIs, ya sean públicas o privadas, dentro o fuera de México.

Aprobar el reporte anual de nuestra Subsidiaria.

Nombrar, ratificar o remover miembros del Consejo de Gerentes.

Aprobar cualquier inversión o adquisición hecha directa o indirectamente por nosotros que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al término del trimestre inmediato anterior, incluyendo aquellas realizadas en varias operaciones u operaciones simultáneas o sucesivas relacionadas dentro de un periodo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación.

La remoción o la sustitución del fiduciario o el representante común.

Aprobar cualquier modificación a nuestro Contrato de Fideicomiso u otros documentos de la emisión en la medida que dichas modificaciones tengan un efecto adverso en los Tenedores.

Aprobar nuestra liquidación.

Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.

Comité Técnico

Aprobar la emisión inicial de nuestros CBFIs y la inscripción de los mismos en el RNV.

Aprobar nuestros lineamientos de inversión. Aprobar la inversión de nuestro patrimonio del fideicomiso en las inversiones permitidas.

Aprobar cualquier enajenación de nuestras propiedades durante los primeros 4 años de la adquisición de las mismas, independientemente del valor de la propiedad.

Aprobar la remoción y/o sustitución del Director General y del Director de Finanzas de la Subsidiaria, así como la contraprestación que se le pagará a los mismos.

Aprobar la designación y sustitución de nuestra Subsidiaria, así como la celebración de cualquier contrato de administración en relación la misma.

Aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta de nuestros activos, propiedades o derechos que representen el 5% o más del valor de nuestro patrimonio (pero menos del 20%) que se celebren en forma simultánea o sucesiva dentro de un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que puedan ser consideradas como una sola operación.

Aprobar cualquier adquisición de nuestros CBFIs en el mercado secundario por encima del 10% o más de los CBFIs en circulación.

Establecer los términos y condiciones a los que se ajustarán el Asesor y la Subsidiaria en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Prácticas (salvo que se trate un caso de defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso no resultará necesaria dicha aprobación previa), las operaciones entre nosotros y nuestro Asesor o sus Afiliadas, o las operaciones entre partes relacionadas.

Aprobar cualquier adquisición que no se encuentre dentro de nuestros lineamientos de inversión.

Aprobar cualquier cambio material a nuestros lineamientos de inversión.

Aprobar nuestros lineamientos de apalancamiento.

Aprobar financiamiento con cargo a nuestros activos, que no cumpla con los lineamientos de apalancamiento.

Aprobar la designación, remoción y remplazo de nuestro valuador independiente.

Aprobar la designación, remoción y el remplazo de nuestro auditor externo.

Aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Auditoría, nuestras políticas contables.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Auditoría, nuestras directrices de control interno y de auditoría interna.

Aprobar, con la aprobación previa por escrito del Comité de Auditoría, nuestros estados financieros que deberán presentarse a la asamblea de Tenedores para su aprobación.

Previo la aprobación por escrito de nuestro Comité de Auditoría, aprobar nuestros estados financieros a presentarse a la asamblea de Tenedores para su aprobación.

Aprobar y modificar nuestras políticas de distribuciones en el entendido, que dichas políticas de Distribución deberán cumplir en todo momento con lo dispuesto en el Artículo 223 de la LISR.

Instruir al Fiduciario revelar ciertos eventos previstos en la LMV, incluyendo todos los acuerdos cuyo objeto sea contrario a la opinión de nuestro Comité de Auditoría o del Comité de Prácticas.

Aprobar al liquidador para llevar a cabo nuestra liquidación de conformidad con los términos de nuestro Contrato de Fideicomiso.

instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la recompra de CBFIs exclusivamente para su posterior cancelación, previas instrucciones del Asesor;

Aprobar todos los demás asuntos relacionados con nuestro negocio que sean presentados ante el Comité Técnico por nuestro Asesor y/o nuestra Subsidiaria.

Mediante aprobación previa y por escrito

Asesor

Proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de las Propiedades del Fideicomiso, según sea el caso, que deberán cumplir con los lineamientos y procedimientos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

Administrar y operar los Fideicomisos y el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Fideicomisos subsidiarios.

Prestar servicios accesorios a los servicios mencionados en los dos párrafos anteriores.

Los servicios accesorios y los descritos en los dos párrafos anteriores incluyen, entre otros, las siguientes actividades relacionadas con el Fideicomiso y los Fideicomisos CPO: manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso y de la Subsidiaria.

Actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento a través de deuda o capital, tanto públicas como privadas.

Actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sostenibilidad, investigación, contabilidad y reporte financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de *compliance*.

Administración de instalaciones, soporte de tecnología y sistemas, así como asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de la Subsidiaria.

Contratar y supervisar las actividades de terceros con respecto a los servicios relacionados con el Fideicomiso y sus fideicomisos subsidiarios, incluyendo, sin limitación, servicios de contabilidad, reporte financiero, tesorería, y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de *compliance*.

Formar asociaciones en participación (*joint ventures*), celebrar contratos de administración de propiedades, contratos de desarrollo, contratos de arrendamiento y otros contratos análogos con terceros según lo estime conveniente el Asesor para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Comité de Auditoría

Aprobar la designación de los Auditores Externos, distintos de los listados en el Anexo “F” del Contrato de Fideicomiso, así como aprobar todos los servicios a ser prestados por el Auditor Externo.

Evaluar el desempeño de nuestro auditor externo, analizar las opiniones, informes y documentos preparados por nuestro auditor externo, y tener al menos una sesión por ejercicio fiscal con nuestro auditor externo.

Discutir los estados financieros con las personas que prepararon dichas declaraciones, y en base a esa revisión, recomendar la aprobación o rechazo de los mismos nuestro Comité Técnico.

Informar a nuestro Comité Técnico del status de nuestro control interno y procedimientos de cumplimiento, incluyendo cualquier situación irregular que se identifique.

Solicitar a nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria Administración, al Fiduciario y a las demás personas a cargo de nuestra administración, cualesquier informes relacionados con la preparación de la información financiera, según corresponda para cumplir con sus obligaciones en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso.

Investigar cualesquiera posibles violaciones a nuestros lineamientos y políticas aprobadas, controles internos y prácticas de auditoría.

Recibir cualquier comentario o queja por parte de los Tenedores, de acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico, el Asesor, y terceros interesados en relación con los lineamientos y políticas aprobadas, controles internos y prácticas de auditoría, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación.

Reunirse adecuadamente con los respectivos funcionarios de nuestra Subsidiaria, nuestro Asesor, el Representante Común y el Fiduciario.

Comité de Prácticas

Expresar una opinión sobre las operaciones con las afiliadas de nuestro Asesor y otras operaciones con partes relacionadas

Recomendar al Comité Técnico que solicite de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria Administración y/o del Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria o conveniente para que el Comité Técnico pueda cumplir con sus funciones.

Comité de Nominaciones

Buscar, analizar y evaluar candidatos para su elección o designación como miembros del Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, Miembros Independientes.

Hacer recomendaciones a la Asamblea de Tenedores, en relación con las personas a ser nombradas como miembros del Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, Miembros Independientes.

Proponer a la Asamblea de Tenedores la contraprestación a ser pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico así como a los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores.

Proponer a la Asamblea de Tenedores la remoción de los miembros del Comité Técnico.

del Comité de Prácticas, discutir y, en su caso, aprobar la celebración de cualquier contrato, operación o relación material con, terminar cualquier contrato, operación o relación material con, o comenzar cualquier litigio en contra de, una parte relacionada, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, con el Asesor, la Subsidiaria, los miembros del Comité Técnico y cualquier otra Persona o parte que pueda tener un conflicto de interés, en cuyo caso, los miembros del Comité Técnico que tengan un conflicto de interés se abstendrán de votar en cualquiera de dichos asuntos;

POLITICAS RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES

La presente sección es una discusión de algunas de nuestras políticas de inversión, enajenación, financiamiento y otras. Estas políticas han sido establecidas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas de tiempo en tiempo por nuestro Comité Técnico sin que se requiera el voto de los Tenedores.

Políticas de Inversión

Inversión en bienes raíces o participación en bienes raíces

Aunque planeamos capitalizar las oportunidades de crecimiento actuales y futuras en entre el sector inmobiliario industrial en México y consideramos que existen oportunidades estratégicas de largo plazo, podríamos, en el futuro, expandirnos a otros mercados geográficos y otros subsectores de bienes inmuebles complementarios, incluyendo propiedades de oficinas. Afiliadas de nuestro Asesor actualmente administran ocho fondos institucionales y cuentan con experiencia significativa en los distintos tipos de activos inmobiliarios y mercados geográficos. Con base en la experiencia de nuestro equipo de administración de alto nivel y los recursos de nuestro Asesor, creemos que una estrategia de inversión en activos inmobiliarios de múltiples sectores nos posiciona de mejor manera para maximizar el valor de nuestro portafolio y seguir nuestras estrategias de crecimiento. Creemos que la diversificación por tipos de activos y la exposición a otros mercados geográficos nos proporcionarán perfiles de riesgo-retorno adecuadamente ajustados como componente natural de nuestra estrategia de diversificación actual. Como tal, seguimos apuntando a tipos de activos y mercados que muestren fundamentos económicos de largo plazo y características de oferta-demanda. Para una discusión de nuestras propiedades y nuestros objetivos estratégicos, favor de referirse a la Sección “Negocio y Propiedades” del presente Prospecto.

De conformidad con los documentos que regulan a Prumex Industrial, hasta que la Restricción Prumex venza o se renuncie expresamente a ella, únicamente podremos adquirir activos inmobiliarios industriales que cumplan con los lineamientos de inversión de Prumex Industrial después de que Prumex Industrial haya dado su consentimiento expreso y haya decidido no seguir dicha oportunidad. Ver “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas—Prumex Industrial”. El objetivo de inversión de Prumex Industrial es aproximadamente 3.7 mil millones de Pesos y aproximadamente 42% ha sido comprometido a inversiones al 18 de marzo de 2013. Prumex Industrial se enfoca e históricamente se ha enfocado a adquisiciones para desarrollo y para proporcionar a los inversionistas altas tasas de retornos típicamente generadas con el desarrollo de propiedades. Mientras que nuestra estrategia inmediata actual es la de desarrollar las propiedades de reserva territorial existentes, nuestra estrategia a largo plazo incluye la adquisición sistematizada de propiedades estabilizadas a medida que surjan oportunidades. Teniendo en cuenta que nuestros objetivos de inversión a largo plazo se basan en la adquisición estratégica de propiedades estabilizadas y se espera que generen retornos consistentes a los Tenedores, creemos que los objetivos de inversión de Prumex Industrial son lo suficientemente diferentes de los nuestras de tal manera que las oportunidades de inversión que son atractivas para nosotros es poco probable que satisfagan las políticas de inversión de Prumex Industrial. PREI Latin America y sus afiliadas, sin embargo, podrán conceder compromisos similares de exclusividad, que son comunes a los fondos de desarrollo como Prumex Industrial a otros vehículos de inversión en el futuro.

Todas las adquisiciones potenciales deberán ser aprobadas por el comité de inversión de nuestro Asesor, sujeta a su política de delegación. Si, además, dichas inversiones también requieren la aprobación del Comité Técnico o una asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs, dichas inversiones les pueden ser presentadas para su aprobación sólo después de haber sido aprobadas por el comité de inversión del Asesor. Todas las decisiones adoptadas por el comité de inversión se adoptarán por mayoría de votos.

Sujeto a nuestras políticas de conflictos de intereses descritas a continuación, podríamos adquirir propiedades de, o vender propiedades a, partes relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Asesor. Sujeto a las restricciones contractuales mencionadas anteriormente, creemos que nuestra relación con nuestro Asesor y las relaciones de nuestro Asesor con terceros proveedores nos darán acceso a una extensa gama de posibles adquisiciones. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Ciertas Relaciones y Transacciones Relacionadas” del presente Prospecto.

Adicionalmente, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, cualquier propiedad que adquiramos deberá cumplir con nuestros lineamientos de inversión. Nuestros lineamientos de inversión serán aprobados por nuestro Comité Técnico, y cualquier cambio relevante a nuestros lineamientos de inversión tendrá que ser autorizado por nuestro Comité Técnico. Nuestros lineamientos de inversión iniciales nos permiten invertir en propiedades en el sector de bienes inmuebles industriales en México, así como oportunamente expandirnos a otros subsectores de bienes inmuebles dentro de México, incluyendo propiedades de oficinas. A medida que crecemos nuestro negocio, nuestros lineamientos de inversión nos permiten diversificar en términos de ubicación, tamaño y mercado de propiedades, y no tenemos ningún límite en la cantidad o el porcentaje de los activos que deben ser invertidos en cualquier propiedad o en un área geográfica dentro de México. Tenemos la intención de adquirir y poseer propiedades para la inversión a largo plazo. También podríamos desarrollar, reconstruir, ampliar y mejorar las propiedades. Tenemos la intención de operar nuestro negocio, incluyendo la realización de inversiones futuras y actividades de desarrollo y redesarrollo, de una manera que sea consistente con el mantener de nuestra condición de FIBRA para fines fiscales federales en México.

Cualquier adquisición de bienes inmuebles que represente el 5% o más (pero menos del 20%) de nuestros activos totales realizada en una sola operación, o en una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo en un plazo de doce meses que por sus términos pueda ser considerada como una sola operación, requerirá la aprobación previa de nuestro Comité Técnico. Además, todas las inversiones o adquisiciones realizadas por nosotros, que representen el 20% o más de nuestros activos totales realizadas en una sola operación, o en una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo en un plazo de doce meses que por sus términos puedan ser consideradas como una sola operación, requerirá la aprobación previa de los Tenedores. En cualquier caso, dicha determinación se tomará con base en nuestros estados financieros para el trimestre fiscal inmediato anterior.

Políticas de Enajenación

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de disposición respecto de nuestros activos con el fin de garantizar que nuestras propiedades continúen siendo las más adecuadas para nuestros objetivos a largo plazo de crecimiento de ingreso y contribuir a incrementar el valor del portafolio. Actualmente, no tenemos la intención de desinvertir ninguna de las propiedades de nuestro Portafolio Inicial, aunque nos reservamos el derecho a hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sería en el mejor interés de los Tenedores. Por ejemplo, las propiedades que ya no cumplen con nuestros objetivos de rentabilidad total o criterios de inversión actuales, se destinarán para la venta para crear capital de inversión. También podremos desinvertirnos de propiedades adquiridas en adquisiciones de portafolio que no se encuentran en nuestros mercados objetivo.

Políticas de Conflictos de Interés

En términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es el responsable de la aprobación de nuestras políticas con respecto a partes relacionadas. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el voto afirmativo de la mayoría de los miembros independientes de nuestro Comité Técnico es necesario antes de que celebremos cualquier contrato importante, operación o relación

con, al terminar cualquier contrato con o comenzar un litigio contra, una parte relacionada, incluyendo nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico o cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Los directores titulares deberán abstenerse de votar en cualquiera de dichas situaciones. Estamos sujetos a conflictos de interés que surjan de nuestra relación con nuestro Asesor, y sus afiliadas. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas” del presente Prospecto. No podemos garantizarle que nuestras políticas tendrán éxito mitigando y eliminando la influencia de este tipo de conflictos. Si no son exitosas, se podrían tomar algunas decisiones que pudieran no reflejar plenamente los intereses de todos los Tenedores. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Factores de Riesgo-Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio y Operaciones - Los miembros del equipo de nuestro Asesor, Comité Técnico y ciertos funcionarios y empleados de nuestra Subsidiaria pueden tener participación en negocios e inversiones externos, que podrían tener como consecuencia conflictos o intereses que podrían provocar decisiones que no son conforme a los mejores intereses de los Tenedores o que podrían alejar su tiempo y atención de nosotros”.

Políticas Respecto a otras Actividades

Riesgo Ambiental y Gestión de la Estrategia de Sustentabilidad (SEMS)

Mantenemos políticas de riesgos ambientales y de sustentabilidad que buscan reducir los riesgos ambientales y al mismo tiempo garantizar el desarrollo sustentable de nuestro negocio a través de un enfoque multidisciplinario que integra el cuidado económico, ambiental y social. Tenemos la intención de beneficiarnos de la infraestructura global de nuestro Asesor diseñada para construir, operar y mantener activos de una manera sustentable. Tenemos la intención de seguir procedimientos para Environmental Site Assessment (ESA Fase I y Fase II), basados en parte en ASTM 1527, así como llevar a cabo análisis ambientales de los contratos de arrendamiento. Siempre que sea posible, nuestros contratos de arrendamiento incluirán cláusulas de sustentabilidad, así como de arrendamiento verde y cláusulas ambientales. Además, realizaremos visitas anuales de administración de riesgos a todos los arrendatarios y las propiedades de reserva territorial y brindar capacitación ambiental a nuestros empleados.

Emisión de CBFIs Adicionales

Sujeto a ciertas formalidades exigidas por la legislación mexicana, incluyendo la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias, tenemos la facultad de ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de cualquier otra forma adquirir nuestros CBFIs en el mercado abierto u otro distinto podríamos llevar a cabo dicha actividades en el futuro. Salvo por lo relacionado con nuestras operaciones de formación, no hemos emitido CBFIs o cualesquiera otros valores a cambio de propiedades o con cualquier otro propósito, y nuestro Comité Técnico no tiene la intención de causarnos comprar CBFIs. Nuestro Contrato de Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes por nosotros. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Descripción de Nuestros CBFIs y de Ciertas Disposiciones de Nuestro Contrato de Fideicomiso y de la Legislación Mexicana” del presente Prospecto.

Calificación de FIBRA

No hemos realizado distribuciones a agencias, de colocación o negociación o venta de valores de otras emisoras y no tenemos intención de hacerlo. En todo momento tenemos la intención de realizar inversiones de tal manera que califiquemos como una FIBRA en México para efectos fiscales federales, a menos que, debido a las circunstancias o cambios en las leyes y regulación fiscales mexicanas, nuestro Comité Técnico determine que ya no está en nuestro mejor interés calificar como una FIBRA. No hemos hecho ningún préstamo a terceros, aunque es posible que en el futuro, en términos de las leyes mexicanas, realicemos préstamos a terceros limitados a los propósitos de nuestro negocio.

Tenemos la intención de poner a disposición de los Tenedores los estados financieros auditados y reportes anuales. Para mayor información, favor de referirse a la Sección “Información Disponible” del presente Prospecto.

PRINCIPALES TENEDORES

La siguiente tabla muestra cierta información con respecto a aquellas personas y entidades que tendrán un interés económico en nuestros CBFIs en circulación inmediatamente después de la conclusión de la Oferta Global y de nuestras Operaciones de Formación.

Beneficiario Indirecto (a través de los Fideicomisos Aportantes):	Previo al ejercicio de la opción de sobreasignación		Después del ejercicio de la opción de sobreasignación y la compra y cancelación de CBFIs	
	Número de CBFIs	Porcentaje de todos los CBFIs	Número de CBFIs	Porcentaje de todos los CBFIs
California State Teachers' Retirement System .. The Public Employees' Retirement Association of Colorado.....	42,006,724	11.0%	18,821,750	4.9%
Prudential Insurance Company of America	24,143,503	6.3%	9,190,218	2.4%
PIM Foreign Investments, Inc.	10,378,848	2.7%	4,162,107	1.1%
Otros	6,483,496	1.7%	6,483,496	1.7%
Total	298,002,065	78.2%	342,357,065	89.9%
	381,014,635	100.0%	381,014,635	100.0%

En caso de que las Opciones de Sobreasignación sean ejercidas en parte o en su totalidad, entregaremos cualquier producto que, en su caso, sea recibido como resultado de la liquidación de los CBFIs objeto de dichas Opciones de Sobreasignación a los Fideicomisos Aportantes como parte de la contraprestación por la transmisión de los CPOs, lo anterior a efecto de que el número total de CBFIs en circulación como consecuencia de la Oferta Global (sin considerar las Opciones de Sobreasignación) no sufra cambios como resultado del ejercicio de las Opciones de Sobreasignación. Ver "Estructura y Formación---Contraprestación por el Portafolio Inicial"

CIERTAS RELACIONES Y OPERACIONES RELACIONADAS

El Contrato de Asesoría

Previo de la terminación de la Oferta Global, vamos a celebrar el Contrato de Asesoría con nuestro Asesor. Para mayor información véase “Administración – Nuestro Asesor - El Contrato de Asesoría”.

Nuestra FIBRA fue establecida por PREI. En la estructuración de la FIBRA, PREI preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Asesoría y como resultado de estos acuerdos no se han negociado sobre una base de plena independencia con respecto a nuestro Asesor, que es una filial de PREI Latin America. Bajo nuestro Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Asesoría nuestro Asesor tiene facultades suficientes para determinar nuestras operaciones diarias, incluyendo, sujeto a ciertos requisitos de aprobación determinados, nuestras inversiones, enajenaciones y financiamientos. Bajo nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Asesor tendrá derecho a nombrar a uno de los miembros de nuestro Comité Técnico. Ver “Los Conflictos de Interés”

Operaciones de Formación - Aportación y Adquisición de Propiedades Iniciales.

Nos constituimos el 29 de enero de 2013 como un fideicomiso de inversión en bienes raíces bajo las leyes de México. Al término de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, nuestro Portafolio Inicial estará compuesto por 146 Propiedades Iniciales. Seremos los únicos propietarios de cada uno de los CPOs emitidos por los Fideicomisos de CPO, que serán, sujeto a las Hipotecas y al Fideicomiso de Garantía, propietarios de las Propiedades Iniciales a través de los Fideicomisos de Propiedades Iniciales. Antes de la consumación de la Oferta Global y de nuestras Operaciones de Formación, nuestro Portafolio Inicial ha sido administrado por PREI y sus afiliadas.

Como parte de las Operaciones de Formación, cada Fideicomiso Aportante nos transmitirá nuestro Portafolio Inicial a través de la transmisión de los CPOs de los que es titular, y dichos Fideicomisos Aportantes harán ciertas declaraciones, incluyendo declaraciones sobre su legítima propiedad de los CPOs y del Portafolio Inicial a través de los Fideicomisos de Propiedades Iniciales (sujeto al Fideicomiso de Garantía y a las Hipotecas). Al momento de dicha transmisión de CPOs, los Fideicomisos Aportantes habrán convenido que los CBFIs recibidos por los Fideicomisos Aportantes en contraprestación por la transmisión de los CPOs continuará siendo parte del patrimonio de los Fideicomisos Aportantes y servirá de respaldo de dichas declaraciones por un plazo de 180 días naturales posteriores a la fecha de transmisión de los CPOs. Después de dicha fecha, dichos CBFIs podrán ser distribuidos a los fideicomisarios de los Fideicomisos Aportantes. En virtud de lo anterior, sólo tendremos dicho plazo de 180 días para presentar cualquier reclamación derivada de un incumplimiento o falsedad de cualquiera de dichas declaraciones, por lo que vencido dicho plazo no tendremos acción o derecho alguno con respecto a las declaraciones de los Fideicomisos Aportantes en relación con los CPOs y las Propiedades Iniciales, por lo que podremos vernos impedidos a recuperar los daños y perjuicios sufridos como consecuencia del incumplimiento o falsedad de las declaraciones relacionadas con las Propiedades Iniciales y los CPOs contribuidos. Ver “Factores de Riego- Riesgos Relacionados a los Mercados de Valores y la Tenencia de nuestros CBFIs”.

Para un resumen del valor de la contraprestación pagada por el Portafolio Inicial, según se distribuya entre los Fideicomisos Aportantes, ver “Estructura y Formación-Consideración Pagada por el Portafolio Inicial.”

Conflictos de Interés

Ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico y ciertos funcionarios y empleados de nuestro Asesor y nuestro negocio pueden tener intereses ajenos al negocio, incluyendo la propiedad y, en algunos casos, las responsabilidades administrativas relacionadas con ciertas propiedades y entidades que no están siendo aportadas en nuestras Operaciones de Formación. La presencia de intereses ajenos al negocio pueden provocar un conflicto en el que pudieran interferir con el tiempo y atención que esas personas dedican a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertas políticas y procedimientos para hacer frente a posibles Conflictos de Interés. Por ejemplo, operaciones relacionadas con partes o que de lo contrario pudieran representar un Conflicto de Interés, que requieren la previa aprobación de nuestro Comité Técnico otorgada en una asamblea en la que los miembros del Comité Técnico que no son independientes no pueden votar en relación con ese asunto. No obstante lo anterior, no podemos asegurar que el conflicto será totalmente eliminado o limitado de manera satisfactoria para los Tenedores, o que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos que puedan surgir. Ver “Ciertas Relaciones y Operaciones Relacionadas—Prumex Industrial”. Hasta que la Restricción Prumex expire o se renuncie expresamente, sólo podremos comprar un activo inmobiliario industrial que cumpla con los criterios de los lineamientos de inversión de Prumex Industrial después de que Prumex Industrial haya declinado seguir dicha oportunidad. Véase “-Prumex Industrial.” Además, en caso de que una oportunidad de inversión sea adecuada para dos o más afiliadas de PREI Latin America, y en el caso de Prumex Industrial, la Restricción de Prumex ha expirado o se ha renunciado expresamente, la oportunidad debe ser presentada al comité de asignación de PREI Latin America para su revisión. El comité de asignación se compone de cuatro miembros con derecho a voto y sus decisiones se determinan por mayoría simple. El comité de asignación considera (i) la idoneidad de la oportunidad de inversión con base en los criterios de inversión y objetivos de las afiliadas, (ii) el poder de compra de la afiliada, (iii) el carácter discrecional o no discrecional de la inversión, (iv) la composición de la deuda y el capital necesario para completar la operación, (v) la línea de tiempo de inversión para cada afiliada y (vi) cualquier otra información relevante. Los miembros del comité de asignación que tienen un conflicto de interés con respecto a una determinada operación tienen la obligación de abstenerse de participar en la votación con respecto a la asignación de dicha oportunidad.

Además, nuestro Contrato de Asesoría fue negociado entre partes relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones a pagar, pueden no ser tan favorables para nosotros, como si se hubieran negociado con terceros no afiliados. Además, no nos beneficiamos de un compromiso de exclusividad de PREI Latin America o sus afiliadas. Por otra parte, PREI Latin America y sus afiliadas podrán conceder compromisos similares de exclusividad, que son comunes a los fondos de desarrollo como Prumex Industrial, a otros vehículos de inversión en el futuro. En el caso de que PREI Latin America o sus afiliadas concedan exclusividad a otro vehículo industrial u otros acuerdos preferenciales en detrimento nuestro, los Tenedores de los CBFIs pueden ejercer su derecho a remover al Asesor con una mayoría simple de votos sin penalidad alguna.

Prumex Industrial

Prumex Industrial es un fondo cerrado de inversión en bienes inmuebles industriales que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y es administrado por una afiliada de nuestro Asesor. Hasta el primero entre el 24 de agosto el 2015 y la fecha en que Prumex Industrial comprometa el 80% de las inversiones objetivo (dicho porcentaje se podría ser incrementado por una mayoría de votos de inversionistas de Prumex Industrial), las afiliadas de nuestro Asesor han acordado que Prumex Industrial será el único vehículo de inversión administrado por PREI Latin America o sus afiliadas, incluyendo nuestro Asesor, para adquirir ciertos tipos de bienes inmuebles industriales en México. La inversión industrial objetivo de

Prumex es aproximadamente de 3.7 mil millones de Pesos, y aproximadamente el 42% ha sido comprometido a inversiones al 18 de marzo de 2013. Hasta que la Restricción Prumex venza o expresamente se renuncie, nosotros sólo seremos capaces de adquirir un activo inmobiliario industrial que entre dentro el ámbito de los lineamientos de inversión de Prumex Industrial, después de Prumex Industrial haya dado su consentimiento expreso y haya declinado seguir con la oportunidad. Dichos lineamientos de inversión incluyen (i) inversiones en propiedades industriales ubicadas en México y destinadas a logística, manufactura y distribución, (ii) la adquisición de terrenos no desarrollados destinados para construcción de propiedades industriales, e (iii) desarrollo e infraestructura de propiedades industriales. De conformidad a los lineamientos de inversión de Prumex Industrial, Prumex Industrial tendrá una restricción para adquirir propiedades que tengan un costo de adquisición superior al 15% de valor de mercado de todos los activos de Prumex Industrial.

Prumex Industrial está, y desde su creación ha estado, enfocado en adquisiciones para desarrollo y en proporcionar a los inversionistas altas tasas de retorno por lo general asociados con el desarrollo propiedades. Prumex Industrial busca altas tasas internas de retorno a través de una estrategia de inversión, tomando riesgo considerable de desarrollo y de arrendamiento. Su plan de desarrollo contempla que el 50% del capital estará relacionado con los proyectos especulativos. Nuestro objetivo de inversión inmediata, por el contrario, es el de desarrollar y reposicionar nuestras propiedades existentes y adquirir estratégicamente propiedades estabilizadas a medida que surjan oportunidades mientras que proporcionamos rendimientos consistentes a los Tenedores. Creemos que los objetivos de inversión de Prumex Industrial son lo suficientemente diferentes de los nuestros de tal manera que las oportunidades de inversión que sean atractivas para nosotros es poco probable que satisfagan las políticas de inversión de Prumex Industrial. No obstante lo anterior, hasta que Prumex Industrial sea invertido en su totalidad o su periodo de inversión haya expirado, los objetivos de inversión de Prumex Industrial pueden ser modificados por del voto afirmativo del 90% de sus tenedores de certificados para permitir potencialmente a Prumex Industrial buscar estrategias de negocios similares al nuestro, y competir con nosotros por oportunidades de inversión. Debido al hecho de que nuestro Asesor y administrador de Prumex Industrial son afiliadas de PREI Latin America, en el supuesto de que la Restricción Prumex venza y Prumex Industrial aún no hubiere alcanzado su objetivo de inversión, un posible conflicto de interés puede surgir en la asignación de las inversiones potenciales que son adecuadas tanto para nosotros como para Prumex Industrial.

Operaciones de Formación

De conformidad con el convenio de aportación relativo a la transmisión de los CPOs en nuestro favor, utilizaremos los recursos netos de la Oferta Global para hacer un pago en efectivo de Dls\$292.4 millones y emitir 85,314,635 CBFIs (44,355,000 que será retenidos hasta que se ejerza la Opción de Sobreasignación) a favor de los Fideicomisos Aportantes como contraprestación por dichos CPOs. La cantidad de dinero en efectivo y CBFIs que vamos a pagar o emitir a cambio de dichos CPOs se determinó antes de la fecha de la Oferta Global por los Fideicomisos Aportantes y los miembros de nuestro Comité Técnico en dicho momento, con base en el valor pro rata del VAN de cada Fideicomiso Aportante al 31 de diciembre de 2012. A ningún factor se le dio mayor valor que a otro en la valoración de los CPOs, y los valores atribuidos a los CPOs no necesariamente guardan relación alguna con el valor contable de los CPOs. Al término de la Oferta Global y nuestras Operaciones de Formación, los Fideicomisos Aportantes, conjuntamente, tendrán aproximadamente el 22.4% de nuestros CBFIs en circulación (asumiendo que se ejerce la Opción de Sobreasignación) y tendrán la capacidad de influir sustancialmente en nosotros.

Relaciones Crediticias con Citibank

Una afiliada de Citigroup Global Markets Inc. es acreedor del Crédito Citibank y afiliadas de ciertos compradores iniciales son acreedores, y en ciertos casos agentes o administradores de los acreedores, de nuestras líneas de crédito, y recibirán una porción de los Recursos de la Emisión que se usen para el

repago de los adeudos conforme a nuestras líneas de crédito. Asimismo, hemos negociado un Crédito Revolvente que surtirá efectos simultáneamente a la consumación de la Oferta Global, con afiliadas de Citigroup Global Markets Inc., Goldman, Sachs & Co. Y HSBC Securities (USA) Inc.

DESCRIPCIÓN DE NUESTROS CBFIS Y DE CIERTAS DISPOSICIONES DE NUESTRO CONTRATO DE FIDEICOMISO Y DE LA LEGISLACIÓN MEXICANA

En esta sección incluye un resumen de cierta información sobre nuestros CBFIs, nuestro Contrato de Fideicomiso y otros aspectos de nuestra estructura corporativa. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad por referencia a nuestro Contrato de Fideicomiso y a la legislación mexicana. Una copia de nuestro Contrato de Fideicomiso ha sido presentada ante la CNBV y la BMV y está disponible para su revisión en la página web de la BMV www.bmv.com.mx y en la página web de la CNBV en www.cnbv.com.mx.

General

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable el 29 de enero de 2013, bajo las leyes de México. Nuestras oficinas principales se encuentran en Andrés Bello #10, Piso 11, Col. Polanco, 11560, México D.F., México. Una copia de nuestro Contrato de Fideicomiso ha sido presentada a la CNBV y a la BMV, y está disponible para su revisión en la BMV en su página www.bmv.com.mx.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestros fines principales son la adquisición y /o construcción de bienes inmuebles en México principalmente destinados a ser arrendados, o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos garantizados por los respectivos bienes inmuebles arrendados, de conformidad con los artículos 223, 224 y demás artículos aplicables de la LISR, en cada caso, directamente o a través de fideicomisos; en el entendido, que a efecto de cumplir con dicho fin, el Fiduciario deberá: (a) llevar a cabo Emisiones de CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, (b) recibir y aplicar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión de CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago del valor de suscripción de los CPOs y para el pago de los Gastos del Fideicomiso, (c) adquirir Activos Inmobiliarios, directamente o a través de fideicomisos, de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, (d) administrar y distribuir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (e) realizar cualesquier acciones que puedan ser necesarias, aconsejables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (a) a (d) anteriores.

Nuestro Contrato de Fideicomiso designa a The Bank of New York Mellon, S.A., I.B.M., como nuestro Fiduciario. Como Fiduciario, The Bank of New York Mellon, S.A., I.B.M., llevará a cabo ciertos actos de conformidad con las instrucciones de nuestro Asesor de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Asesoría.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, a efecto de cumplir con nuestros fines, el Fiduciario tendrá ciertas facultades, mediante las instrucciones de nuestro Comité Técnico, que incluirán, entre otros:

- (i) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Activo Neto del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;
- (ii) mantener y conservar la titularidad y propiedad de y sobre el Activo Neto del Fideicomiso de conformidad con los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso;
- (iii) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

- (iv) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones, celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los CBFIs en el RNV;
- (v) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los CBFIs en la BMV;
- (vi) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los CBFIs en el RNV y el listado de los CBFIs en la BMV;
- (vii) de conformidad con la ley aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo cada Emisión de CBFIs de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitación, la celebración de cualquier contrato de colocación, contratos de compra o cualquier otro contrato similar en relación con dichos términos y cumplir con todas las obligaciones conforme a los mismos, incluyendo cualquier obligación de indemnización o de aportación establecidas en dichos contratos);
- (viii) de conformidad con la ley aplicable, solicitar y obtener de la CNBV, la BMV, Indeval, y/o cualquier otra Autoridad Gubernamental, todas las autorizaciones que sean necesarias y/o convenientes para cada Emisión, según corresponda;
- (ix) en relación con cada Emisión, celebrar y depositar ante el Indeval y, de ser necesario, sustituir los Títulos respectivos;
- (x) ser propietario de, adquirir, mantener, hacer, transferir y administrar, directa o indirectamente, los Activos Inmobiliarios y cualesquier otros activos que actualmente o en un futuro formen parte del Activo Neto del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, y celebrar los documentos necesarios para tales fines, en cada caso, de conformidad con las instrucciones por escrito del Asesor;
- (xi) ser propietario de, adquirir y mantener la Parte Social de la Subsidiaria de conformidad con la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso;
- (xii) celebrar el Contrato de Administración con la Subsidiaria en los términos establecidos en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso y, en su caso, celebrar un contrato de administración con una administradora sustituta en el supuesto de que la Subsidiaria sea removida o renuncie a sus funciones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso;
- (xiii) celebrar el Contrato de Asesoría con el Asesor y con la Subsidiaria en los términos establecidos en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso y, en su caso, celebrar un contrato de asesoría sustituto con un asesor sustituto en el supuesto que el Asesor sea removido o renuncie a sus funciones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Asesoría;
- (xiv) contratar Valuadores Independientes de conformidad con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso;
- (xv) contratar Auditores Externos de conformidad con la Cláusula 14.3 del Contrato de Fideicomiso;

- (xvi) contratar a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y en su caso, sustituir a dichos prestadores de servicios;
- (xvii) realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (xviii) pagar con los recursos disponibles en el Activo Neto del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los otros Documentos de la Operación, incluyendo, sin limitación, los Gastos del Fideicomiso;
- (xix) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Activo Neto del Fideicomiso, el Fideicomiso o las actividades del Fiduciario o de cualquier otra parte del Contrato de Fideicomiso o de cualquier Documento de la Operación que deba ser entregada por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y/o la ley aplicable;
- (xx) preparar y proporcionar cualesquier otros informes requeridos por, o solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;
- (xxi) invertir cualesquiera cantidades mantenidas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;
- (xxii) realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad recibida en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares, Pesos, o cualquier otra moneda de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (xxiii) llevar a cabo operaciones financieras derivadas de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá llevar a cabo operaciones financieras derivadas con fines especulativos;
- (xxiv) otorgar los poderes generales o especiales necesarios para defender el Activo Neto del Fideicomiso, a favor de las Personas designadas por el Asesor, la Subsidiaria o el Representante Común, según sea el caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (xxv) otorgar los poderes referidos en el Contrato de Asesoría al Asesor (o, en su caso, a quien lo sustituya en sus funciones), precisamente en los términos establecidos en el mismo, así como revocarlos cuando proceda;
- (xxvi) otorgar los poderes mencionados en el Contrato de Administración a la Subsidiaria (o, en su caso, a quien la sustituya en sus funciones), precisamente en los términos previstos en el mismo, así como revocarlos cuando proceda;
- (xxvii) solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso y exclusivamente respecto del Activo Neto del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, en cada caso, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso;
- (xxviii) preparar y presentar las declaraciones fiscales aplicables e información relacionada del Fideicomiso, de conformidad con la ley aplicable, así como llevar a cabo todos los actos, tales como

cualesquier retenciones aplicables y la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con las leyes fiscales aplicables durante la vigencia del Fideicomiso;

(xxix) presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, de conformidad con los artículos 34, 36 y demás artículos aplicables del Código Fiscal de la Federación, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(xxx) celebrar el Convenio de Aportación, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(xxxi) indemnizar a cualquier Parte Indemnizada, precisamente, en los términos establecidos en el Contrato de Asesoría;

(xxxii) designar y sustituir al Director General y al Director de Finanzas, así como a cualesquier otros funcionarios, directivos y/o empleados de la Subsidiaria con la aprobación previa del Comité Técnico;

(xxxiii) efectuar la recompra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Asesor, con la aprobación previa del Comité Técnico, exclusivamente para su posterior cancelación; y

(xxxiv) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Operación, o las leyes aplicables.

Los CBFIs

Nuestro Contrato de Fideicomiso prevé que, de tiempo en tiempo, el Fiduciario emita CBFIS, incluyendo los CBFIs que serán emitidos en la Oferta Global y nuestras Operaciones de Formación, de conformidad con y sujeto a nuestro Contrato de Fideicomiso y los requisitos legales aplicables en México. Hemos solicitado el listado de nuestros CBFIs en la BMV bajo la clave de pizarra "TERRA 13", la cual se encuentra sujeta a la autorización de la BMV. Nuestros CBFIs serán emitidos sin expresión de valor nominal y podrán ser emitidos para, pagados por y mantenidos por inversionistas mexicanos o no mexicanos. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores el derecho para utilizar directamente las propiedades que forman parte de nuestros activos.

Después de dar efecto a la Oferta Global y a nuestras Operaciones de Formación, serán emitidos 381,014,635 CBFIs. Bajo la legislación mexicana, en términos generales, los Tenedores de nuestros CBFIs no son responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Los CBFIs ofrecidos en este Prospecto y emitidos por nosotros, no representan una participación ni una obligación de nuestro Asesor, nuestra Subsidiaria, del Fiduciario, del Representante Común o de sus afiliadas. Además, nuestros CBFIs no son un depósito u otra obligación de cualquier banco, ni son una póliza de seguro de una compañía aseguradora y no están asegurados o garantizados por la *Federal Deposit Insurance Corporation* (la "FDIC") de los Estados Unidos, ni por otra autoridad gubernamental (de los Estados Unidos o de México) o por cualquier compañía aseguradora. Nuestros CBFIs no se beneficiarán de ninguna cobertura de seguro de garantía de asociación (*insurance guaranty association coverage*) o de cualquier protección similar.

Al adquirir nuestros CBFIs, cada Tenedor reconoce y ratifica su intención y acuerdo para que el Fiduciario cumpla, a su nombre, las obligaciones fiscales que bajo la LIETU y la LISR le resulten aplicables, así como el cálculo del ingreso gravable que les sea aplicable.

Cualquier Persona que pretenda adquirir en el mercado secundario, por cualquier medio, directa o indirectamente, la propiedad del 10% o más de los CBFIs en circulación, dentro o fuera de cualquier bolsa de valores, deberá obtener la previa autorización del Comité Técnico y para tales efectos deberá notificar a la Subsidiaria por escrito de su intención de realizar dicha adquisición. Dicha notificación deberá incluir, como mínimo, (i) una declaración del propuesto adquirente respecto de si la adquisición propuesta la está llevando a cabo dicha Persona de forma individual, o como parte de una adquisición conjunta con otra Persona o grupo de Personas; (ii) el número de CBFIs de los que sea titular dicha Persona, directa o indirectamente, así como el porcentaje que dichos CBFIs representan respecto de la totalidad de los CBFIs en circulación a la fecha de dicha solicitud, en su caso; (iii) el número de CBFIs que dicha Persona pretenda adquirir, así como el porcentaje que los CBFIs que sean propiedad de dicha Persona, directa o indirectamente, una vez llevada a cabo la adquisición, representen respecto de la totalidad de los CBFIs en circulación a la fecha de dicha solicitud; y (iv) una declaración respecto de si dicha Persona, individualmente o a través de un grupo de Personas, pretende adquirir, por cualquier medio, directa o indirectamente, (1) la titularidad del 30% (treinta por ciento) o más de los CBFIs en circulación, mediante una o varias operaciones de cualquier naturaleza, simultáneas o sucesivas; o (2) un número de CBFIs que le otorgue a dicha Persona o grupo de Personas el control del Fideicomiso. La Subsidiaria convocará a una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que la Subsidiaria reciba dicha notificación. El Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 30 Días Hábiles a partir de la fecha en que reciba la notificación correspondiente.

Cambios en los CBFIs, Otros Valores, Derechos de Preferencia y otros Derechos

Podremos llevar a cabo emisiones de CBFIs adicionales en cualquier momento, dentro o fuera de México de conformidad con los artículos 63, 64 y cualquier otro artículo aplicable de la LMV y de nuestro Fideicomiso, según sea instruido por nuestro Comité Técnico. Adicionalmente, tendremos que cumplir con ciertas formalidades requeridas bajo la legislación mexicana, incluyendo la obtención de todas las autorizaciones gubernamentales que sean necesarias. Nuestro Contrato de Fideicomiso no impone un límite al número de CBFIs que estamos autorizados a emitir.

Los CBFIs emitidos por el Fiduciario en cada Emisión se considerarán parte de la misma Emisión, estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos, por lo que dichos Tenedores serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores. Los términos específicos de cada CBFI se establecerán en los el Título que los represente. En cada caso, los CBFIs emitidos por el Fiduciario deberán cumplir los términos previstos en las disposiciones legales aplicables.

Los Tenedores de nuestros CBFIs por la mera adquisición de CBFIs, convienen y acuerdan estar sujetos a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en los CBFIs respectivos, y acuerdan expresamente que (i) no tendrán derecho de preferencia alguno para la adquisición de CBFIs emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional, y (ii) el Fiduciario es el único y legítimo propietario del Activo Neto del Fideicomiso y los Tenedores no tienen derecho alguno en relación con el mismo o cualquier parte del mismo, o a percibir cualquier ingreso generado por el mismo, salvo por lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso y en los CBFIs

El Representante Común

Ver Apartado 2. “La Oferta”; “Funciones del Representante Común”.

Nuestros Activos Iniciales

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que el Activo Neto del Fideicomiso estará integrado, entre otros por los bienes que se describen en el *Apartado 2 “La Oferta; Patrimonio del Fideicomiso”*.

El Fiduciario

Entre las obligaciones del Fiduciario se encuentran las siguientes:

- actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso.
- actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Contrato deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Asesor, de la Subsidiaria, del Comité Técnico o del Representante Común.
- que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico podrá convocar a una Asamblea de Tenedores para tomar cualquier decisión con respecto a cualesquier asuntos no previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para aquellos asuntos que requieran atención urgente y respecto de los cuales, por dicha razón no se convoque a una Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico deberá resolver dichos asuntos de manera oportuna, consultando para dichos efectos al Comité de Auditoría y al Comité de Prácticas, según sea necesario.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario sólo será responsable por su dolo, negligencia o mala fe.

La Asamblea de Tenedores podrá remover a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario en cualquier momento; el entendido, que el Fiduciario deberá ser notificado por escrito de dicha remoción con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo, un fiduciario sustituto (i) deberá ser nombrado por la Asamblea de Tenedores (ii) ser aprobado por escrito por la Subsidiaria, y (iii) deberá haber aceptado dicho nombramiento en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento por causa grave de conformidad con el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC, según sea determinado por un tribunal competente en primera instancia con jurisdicción en su domicilio; en el entendido, que el Fiduciario deberá notificar por escrito al Comité Técnico, a la Subsidiaria y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Fideicomiso hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por la Asamblea de Tenedores (la Subsidiaria deberá aprobar el nombramiento de dicho fiduciario sustituto por escrito) y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito.

Asambleas de Tenedores de los CBFIs y Derechos de Voto.

El Representante Común deberá convocar a una Asamblea Ordinaria de Tenedores por lo menos una vez al año (misma que se realizará antes del 15 de marzo siguiente al final de cada ejercicio fiscal) para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) discutir y, en su caso, aprobar el Reporte Anual, y (iii) nombrar, ratificar y/o remover a los miembros del Comité Técnico. Nuestra Subsidiaria y los Tenedores de nuestros CBFIs que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común

que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. La Asamblea de Tenedores de los CBFIs será presidida por el Representante Común quien actuará como presidente en cada Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 30 días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de la Subsidiaria o de los Tenedores solicitantes, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán una vez, por lo menos, en uno de los periódicos de amplia circulación a nacional y en EMISNET (y serán entregadas al Fiduciario y a la Subsidiaria por correo electrónico) con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En dicha convocatoria expresarán los puntos que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregarle al Representante Común las constancias de depósito emitidas por Indeval y la lista de Tenedores emitida para dichos fines por el custodio correspondiente, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de los Tenedores, en el lugar indicado por el Representante Común a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un apoderado, autorizado mediante carta poder firmada ante dos testigos.

Los Tenedores de nuestros CBFIs que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, y por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto cuando los Tenedores no se consideren suficientemente informados.

Las actas de cada asamblea deberán ir firmadas por las personas que actúen como Presidente y Secretario de la Asamblea de Tenedores, y serán conservadas por el Representante Común. La lista de asistencia firmada por los Tenedores que estuvieron presentes en la asamblea y los escrutadores se adjuntará a las actas. Las actas y demás información y documentación en relación con las Asambleas de Tenedores o el Representante Común serán conservadas por el Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, asumiendo los costos, de solicitar las copias de dichos documentos al Representante Común.

Voto

Cada CBFI en circulación da derecho a su Tenedor a votar en todos los asuntos que se sometan a discusión de la Asamblea de Tenedores, incluyendo la elección de nuestro Comité Técnico.

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en una Asamblea de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus términos deberán de ser notificados al Fiduciario y a la Subsidiaria (con copia al Representante Común) por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y EMISNET, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico.

Según se describe anteriormente, hay dos tipos de Asambleas de Tenedores: las Asambleas Ordinarias y las Asambleas Extraordinarias.

La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Una Asamblea Ordinaria de Tenedores anual se realizará antes del 15 de marzo siguiente al final de cada ejercicio fiscal para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) aprobar el Reporte Anual, y (iii) nombrar, ratificar y/o remover a los miembros del Comité Técnico.

(b) Aprobar las inversiones, adquisiciones o desinversiones que pretendan realizarse, de manera directa o indirecta, por el Fideicomiso cuando éstas representen el 20% o más del Activo Neto del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo las que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que comience la primera operación.

(c) Remover a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario de conformidad con un nuestro Contrato de Fideicomiso, y designar a una institución bancaria mexicana o casa de bolsa, aprobada por escrito por la Subsidiaria, para actuar como fiduciario conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso.

(d) Aprobar las Emisiones Adicionales de CBFIs, ya sean públicas o privadas, dentro o fuera de México.

(e) La Asamblea Ordinaria de Tenedores realizará cualquier otra acción reservada para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada deberán estar representados en la misma cuando menos la mayoría de los CBFIs en circulación, en el entendido, que si dicho quórum no se obtiene en primera convocatoria y se reúne la asamblea en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se considerará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se encuentren presentes, y todas las resoluciones de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores serán adoptadas por la mayoría de votos de los Tenedores presentes en dicha asamblea que tengan derecho a voto.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Aprobar la remoción y/o sustitución del Asesor si ocurre un Evento de Remoción del Asesor, o sin causa de conformidad con el Contrato de Asesoría, y aprobar a la entidad que sustituya al Asesor en dicho carácter de conformidad con el Contrato de Asesoría.

(b) Remover a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común del Contrato de Fideicomiso, y designar a una institución bancaria o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Título respectivo.

(c) Aprobar cualquier modificación de un Título y/o cualquier Documento de la Operación que afecte de manera adversa los derechos de los Tenedores conforme a los CBFIs o al Contrato de Fideicomiso.

(d) Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.

(e) Aprobar la disolución del Fideicomiso.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver los asuntos descritos en el inciso (a) anterior se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, deberán estar representados en la misma más del 50% de los CBFIs en circulación, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de más del 50% de los CBFIs en circulación.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver los asuntos descritos en los incisos (b) y (c) anteriores se considere válida, los Tenedores que representen al menos el 75% de los CBFIs en circulación deberán estar presentes en la asamblea, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos la mitad más uno de los CBFIs en circulación; en el entendido, que si esta Asamblea Extraordinaria se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatorias, la misma se considerará válidamente instalada con cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados, y sus resoluciones serán válidamente adoptadas con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos la mitad más uno de los CBFIs en circulación representados en dicha Asamblea Extraordinaria..

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver los asuntos descritos en los incisos (d) y (e) anteriores se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen el 95% de los CBFIs en circulación deberán estar presentes en la asamblea, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representan el 95% de los CBFIs en circulación.

Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un apoderado, autorizado mediante carta poder.

Siempre que cualesquier CBFIs adquiridos por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso se encuentren vigentes y no hayan sido aún cancelados al momento de celebración de una Asamblea de Tenedores, dichos CBFIs no podrán ser representados ni votados en Asambleas de Tenedores, por lo que no se considerarán para la integración del quórum de instalación o votación en las Asambleas de Tenedores previstos en el presente párrafo.

Registro y Transmisión

Nuestros CBFIs deberán emitirse en forma de un macrotítulo a ser depositado en Indeval, mismo que deberá inscribirse en el RNV y listarse en la BMV y deberá ser ofrecido públicamente en México.

Indeval es el encargado del registro respecto de todos los CBFIs emitidos. Indeval emitirá constancias de depósito a los Tenedores de nuestros CBFIs.

La transmisión de CBFIs deberá inscribirse en Indeval. Las transmisiones de CBFIs depositados en Indeval serán inscritas en formato de asiento en los registros de la emisora de conformidad con la LMV.

Distribuciones

Las políticas de pago de Distribuciones serán aprobadas, y en su caso modificadas por el Comité Técnico con base en una variedad de factores, incluyendo:

- nuestros resultados reales de operación (incluyendo nuestro resultado fiscal anual);
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenido;
- los términos, requerimientos y disposiciones de cualesquiera contratos de financiamiento;
- los requisitos de los gastos de capital de nuestras propiedades;
- nuestros gastos de operación;

- nuestras perspectivas a futuro y nuestro desempeño financiero esperado, y las necesidades de capital de trabajo;
- cualesquier cambios en la legislación, las condiciones económicas generales y de negocios; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes, incluyendo el monto de Distribuciones a ser pagado por negocios similares.

La Subsidiaria, con base en las políticas de Distribuciones aprobadas por el Comité Técnico, instruirá al Asesor la periodicidad y monto de las Distribuciones que deban pagarse a los Tenedores. El Asesor, a su vez, instruirá al Fiduciario para que pague dichas Distribuciones.

La FIBRA debe distribuir a los tenedores de sus CBFIs por lo menos una vez al año, por lo menos el 95% del resultado fiscal neto del ejercicio fiscal inmediato anterior

Avalúos

Inicialmente, el Fiduciario contratará a Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. Member of Deloitte Touche, como Valuador Independiente. El Fiduciario podrá sustituir o contratar Valuadores Independientes adicionales de los listados en el Anexo "E" del Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario contrate a un proveedor que no sea de las firmas listadas en el Anexo "E" del Contrato de Fideicomiso, se requerirá la autorización previa del Comité Técnico como un Asunto Reservado.

El Valuador Independiente preparará un avalúo de los Activos Inmobiliarios de conformidad con los lineamientos de valuación que sean aprobados por el Asesor. Dichos avalúos se pondrán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común, y serán entregados a la Subsidiaria, al Asesor, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo y a los miembros del Comité Técnico. Los costos de dichos avalúos serán cubiertos por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Los honorarios iniciales del Valuador Independiente serán Gastos de Constitución del Fideicomiso.

Los honorarios del Valuador Independiente y cualesquier gastos y costos derivados del avalúo de los Activos Inmobiliarios serán Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Término y Terminación

Nuestro Contrato de Fideicomiso deberá permanecer en pleno vigor y efecto hasta que los fines del Fideicomiso hayan sido cumplidos; sujeto a que, nuestro Contrato de Fideicomiso se extinga (i) cuando todos los activos inmobiliarios que conforman el Activo Neto del Fideicomiso hayan sido dispuestos de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, y todas las cantidades depositadas en cualquiera de las cuentas del fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente cuando el Fiduciario no haya realizado la Emisión Inicial de CBFIs dentro de los 90 días siguientes a que el Fideicomiso haya entrado en vigor; o (iii) por el acuerdo de los Tenedores de los CBFIs en Asamblea Extraordinaria de Tenedores. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso deberá extinguirse cuando todas las obligaciones pagaderas con recursos del Activo Neto del Fideicomiso hayan sido cubiertas en su totalidad; sujeto a que, en cualquier caso, nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo previsto por el artículo 394 de la LGTOC, que es de 50 años.

Liquidación

En caso de terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso (y de nosotros, como fideicomiso), el procedimiento de liquidación respecto de nuestros activos, se realizará de la siguiente forma: (i) nuestro

Comité Técnico designará a un liquidador dentro de los 15 días siguientes al evento que ocasione dicha terminación (según se describe en la Sección “Término y Terminación”), y delegará a dicho liquidador cualquier facultad que sea necesaria o conveniente para que dicho liquidador lleve a cabo la liquidación del Fideicomiso, (ii) el liquidador deberá realizar todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Activo Neto del Fideicomiso para su liquidación, así como llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de nuestros CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, o el listado de nuestros CBFIs en la BMV o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o en el extranjero., y (iii) aplicar el Activo Neto del Fideicomiso al pago de todas las nuestras obligaciones, y distribuir cualquier excedente a los Tenedores a pro rata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, el liquidador deberá observar ciertos procedimientos descritos en y realizar dicha liquidación conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso.

Derechos de Minorías conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestros CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) tanto la Subsidiaria, como los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; y (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente). La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedores conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en caso de que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria, al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

Otras disposiciones

Ley aplicable; Jurisdicción

Para todos lo relativo a la interpretación y cumplimiento de nuestro Contrato de Fideicomiso, las partes expresa e irrevocablemente acuerdan someterse a las leyes aplicables de México, y a la jurisdicción

competente de los tribunales ubicados en la Ciudad de México, Distrito Federal. Asimismo, las partes expresa e irrevocablemente renuncian a sus derechos respecto de cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles por razón de sus domicilios, presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso

(a) Salvo que se prevea lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Fideicomiso únicamente podrá ser modificado mediante un convenio por escrito firmado por el Asesor, el Fiduciario y el Representante Común con la aprobación de la Asamblea Extraordinaria, en el entendido, que el consentimiento de los Tenedores no será requerido si el objeto de dicha modificación es para (i) reflejar un cambio cuya naturaleza no tenga consecuencias o no afecte significativamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o el Contrato de Fideicomiso, o (ii) subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición, o llevar a cabo otras modificaciones al Contrato de Fideicomiso que no sean inconsistentes con la ley o con cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso que no afecte adversamente a cualquier Tenedor, o (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier agencia federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local, ya sea de México, de Estados Unidos o cualquier otro país; o (iv) modificar los Lineamientos de Inversión, Lineamientos de Apalancamiento o políticas para el pago de Distribuciones, ya que en este caso es el Comité Técnico quien se encuentra facultado para aprobar sus modificaciones.

(b) Salvo que se prevea lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario únicamente podrá modificar cualesquiera de los demás Documentos de la Operación de los que sea parte con la aprobación de la Asamblea Extraordinaria; en el entendido, que el Asesor podrá instruir al Fiduciario para que celebre cualesquiera convenios modificatorios al resto de los Documentos de la Operación sin el consentimiento de los Tenedores si el objeto de dicha modificación es para (i) reflejar un cambio cuya naturaleza no tenga consecuencias o no afecte significativamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o dichos Documentos de la Operación, o (ii) subsanar cualquier ambigüedad, corregir o complementar cualquier disposición, o llevar a cabo otras modificaciones a los Documentos de la Operación que no sean inconsistentes con la ley o con cualquier obligación establecida en el Contrato de Fideicomiso o en dichos Documentos de la Operación que no afecte adversamente a cualquier Tenedor, o (iii) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier agencia federal o local o incluida en cualquier legislación federal o local, ya sea de México, de Estados Unidos o cualquier otro país.

Auditor Externo

A más tardar el 30 de abril de cada año durante el término de nuestro Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo deberá auditar los estados financieros del Fideicomiso por el año anterior y entregar dichos estados financieros auditados a nuestro Asesor, a la Subsidiaria, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido, que dichos estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por el Auditor Externo respectivo, de conformidad con el artículo 84 de la Circular de Emisoras. Los estados financieros que sean auditados por el Auditor Externo deberán ser preparados de conformidad con la Circular de Emisoras.

INFORMACIÓN SOBRE MERCADO DE VALORES

La información relativa al mercado de valores mexicano que se presenta a continuación, ha sido elaborada con base en materiales obtenidos de fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, el Banco de México y la información divulgada por los participantes en el mercado. El siguiente resumen no pretende ser una descripción exhaustiva de todos los aspectos más importantes relacionados con el mercado de valores.

Previo a la Oferta Global, nuestros CBFIs no estarán listados en la BMV. Los CBFIs se listarán en el listado de la BMV concurrentemente con la Oferta Global. No podemos predecir la liquidez de nuestros CBFIs después de la Oferta Global. Si el volumen de negociación de nuestros CBFIs en la BMV disminuye por debajo de ciertos niveles, el precio de los mismos puede verse afectado y nuestros CBFIs pueden ser retirados del listado, o su inscripción podría cancelarse.

Las operaciones en la BMV

La BMV, ubicada en la Ciudad de México, es la única bolsa de valores del país. Operando de forma continua desde 1907, la BMV está constituida como una sociedad anónima bursátil de capital variable. El horario de cotización de los valores inscritos en la BMV se realiza todos los Días Hábiles de 8:30 a.m. a 3:00 p.m., sujeto a ajustes para operar en forma sincronizada con algunos mercados en Estados Unidos.

Desde enero de 1999, todas las operaciones en la BMV han sido electrónicas. La BMV puede implementar diversas medidas para promover un sistema de precios ordenado y transparente de valores, incluyendo la operación de un sistema automático de suspensión de la cotización de acciones de una emisora en particular cuando las fluctuaciones en los precios exceden ciertos límites. La BMV también puede suspender la cotización de valores de una emisora, como resultado de cualquier omisión de revelación de eventos relevantes.

Las operaciones celebradas a través de la BMV deben liquidarse dentro de los tres Días Hábiles siguientes a su concertación. No está permitida la liquidación diferida de las operaciones, aun con el mutuo consentimiento de las partes, sin la aprobación de la BMV. Los valores cotizados en la BMV, incluyendo nuestros CBFIs, se encuentran depositados en Indeval, institución privada para el depósito de valores que actúa como una institución liquidadora, depositaria y custodia, así como un agente de liquidación, transmisión y registro de las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando la necesidad de transmitir los valores en forma de títulos físicos.

Aun cuando se pacte el pago en dólares de ciertas obligaciones, conforme a la Ley Monetaria, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en el Diario Oficial el día de pago.

Aun cuando la LMV, prevé la existencia de un mercado de negociación extrabursátil, en México no se ha desarrollado un mercado de negociación de valores con esas características.

La LMV establece que los valores emitidos en el extranjero pueden ser sujetos de intermediación en México por casas de bolsa e instituciones de crédito a través del Sistema Internacional de Cotizaciones ("SIC"). Dichos valores pueden ser listados en el SIC, si (i) no se han inscritos en el RNV, (ii) el mercado de origen o la entidad emisora, en función de sus características, ha sido reconocida por la CNBV y (iii) si cumplen los requisitos internos establecidos por bolsa de valores aplicable.

Regulación del Mercado y Normas de Registro

En 1925, se creó la Comisión Nacional Bancaria para regular la actividad bancaria y, en 1946, se creó la Comisión Nacional de Valores para regular la actividad en el mercado de valores. Estas dos entidades se fusionaron en 1995 para formar la CNBV.

Entre otras cosas, la CNBV regula la oferta pública y negociación de valores y vigila las operaciones de los participantes en el mercado de valores, e impone sanciones por el uso ilegal de información privilegiada y otras violaciones a la LMV. La CNBV regula el mercado de valores mexicano, las operaciones de la BMV y a las casas de bolsa a través de su personal y una junta de gobierno compuesta por 13 miembros.

Ley del Mercado de Valores

El 30 de diciembre de 2005, la LMV se promulgó y publicó en el Diario Oficial y entró en vigor el 28 de junio de 2006; sin embargo, un período adicional de 180 días fue concedido a las emisoras para incorporar en sus estatutos las normas recientemente adoptadas sobre gobierno corporativo. La LMV modificó la regulación de valores de México en aspectos significativos. Las reformas introducidas buscaban actualizar el marco regulatorio aplicable en México para el mercado de valores y las empresas públicas, en comparación con estándares internacionales. Las empresas que cotizan entre el público están reguladas por la LMV y, en segundo lugar, por la LGSM y el Código de Comercio. Los reglamentos emitidos por la CNBV también complementan varios artículos generalmente cubiertos por la LMV.

La LMV (i) establece que las entidades públicas y las empresas controladas por las mismas (por ejemplo, las sociedades controladoras y sus subsidiarias cien por ciento propias) son consideradas una misma entidad económica, sin afectar el velo corporativo y para ciertos propósitos de divulgación de información, (ii) establece normas más claras para las ofertas públicas, clasificadas en categorías voluntarias y obligatorias, (iii) establece reglas más claras para la divulgación de la estructura accionaria de empresas públicas, (iv) amplía, aclara y refuerza la función del consejo de administración de empresas públicas, incluyendo el requisito de consejeros independientes, (v) define las normas aplicables al consejo de administración (y cada uno de sus miembros) y las obligaciones del consejo, cada consejero, secretario, director general y otros directores ejecutivos relevantes (introduciendo conceptos como el deber de diligencia y el deber de lealtad, (vi) sustituye al comisario y sus deberes con un comité de auditoría, un comité de prácticas societarias (que pueden fusionarse en un solo órgano) y auditores externos, (vii) define las funciones y responsabilidades de los directores ejecutivos, (viii) establece mejores derechos para los accionistas minoritarios en relación a sus recursos legales, el ejercicio de las acciones derivadas de los accionistas y el acceso a la información de la compañía, (ix) introduce conceptos tales como “consorcios”, “grupos de personas o entidades relacionadas”, “control”, “partes relacionadas” y “poder de toma de decisiones”, (x) amplía la definición de las sanciones aplicables a las infracciones a la LMV, incluyendo los daños punitivos y sanciones penales (xi) aclara las normas relativas a los tipos de valores de capital que pueden ser ofrecidos por empresas públicas, (XII) establece las reglas para la recompra de acciones, y (xiii) especifica los requisitos para las medidas de neutralización.

De conformidad con la LMV, las empresas públicas deben tener un consejo de administración compuesto por no más de 21 miembros, de los cuales al menos el 25% deben ser independientes en todo momento. Los miembros independientes deben ser seleccionados en la asamblea general ordinaria de accionistas de la emisora, en base a su experiencia, capacidad y reputación, entre otros factores. La determinación en cuanto a si un director es independiente debe ser tomada por los accionistas de la emisora y dicha determinación puede ser impugnada por la CNBV. Como un punto de partida en los antecedentes legislativos, la LMV permite actuar a los miembros del consejo de administración, bajo ciertas

circunstancias, para nombrar, con carácter temporal, los nuevos miembros del consejo de administración para cumplir con el requisito de un número mínimo de miembros.

El consejo de administración de una empresa pública está obligado a reunirse al menos cuatro veces durante por año calendario. Sus funciones principales son: (a) la determinación de las estrategias de negocios en general de la emisora, (b) la aprobación de lineamientos para el uso de activos sociales, (c) la aprobación, en forma individual, de las operaciones con partes relacionadas, sujeto a ciertas excepciones limitadas, (d) la aprobación de operaciones inusuales o no recurrentes y de cualquier operación relacionada con la adquisición o venta de activos con un valor igual o superior a 5.0% de los activos consolidados de la emisora, o el otorgamiento de garantías o avales, o la asunción de pasivos, igual o superior a 5.0% de los activos consolidados de la emisora, (e) el nombramiento o remoción del director general, (f) la aprobación de políticas contables y de control interno, y (g) la aprobación de políticas para la divulgación de información. Los directores tienen la obligación de buscar el mejor interés de la emisora, y no podrán favorecer a ningún accionista o grupo de accionistas.

La LMV requiere la creación de uno o más comités encargados de funciones de auditoría y prácticas societarias de la empresa. Estos comités deben consistir de por lo menos tres miembros nombrados por el consejo de administración, y cada miembro debe ser independiente (a excepción de las sociedades controladas por una persona o grupo que tiene un 50% o más del capital social en circulación, en cuyo caso la mayoría y no todos los miembros del comité a cargo de las funciones de prácticas empresariales deben ser independientes). Las actividades de auditoría de los comités (junto con ciertas obligaciones ahora encomendadas al consejo de administración) remplazará el comisario que previamente había sido requerido por la LGSM. Estos comités también se encargan de asistir al consejo de administración en ciertas decisiones mediante la emisión de su opinión en relación con los mismos.

El comité a cargo de las funciones de prácticas societarias está obligado a proporcionar opiniones al consejo de administración, a solicitar y obtener las opiniones de terceros independientes expertos (sobre todo en el caso de operaciones con partes relacionadas y operaciones de valores), para convocar asambleas de accionistas, para asistir al consejo de administración en la preparación de reportes anuales y presentar un informe, anualmente, al consejo de administración para investigar las posibles violaciones a las operaciones, políticas de operación, sistemas de control interno, auditoría interna y registros contables de la empresa y el cumplimiento de las resoluciones de los accionistas por el director general.

La actividad principal del comité encargado de la función de auditoría es la de supervisar a los auditores externos de la emisora, analizar los reportes de los auditores externos, informar al consejo de administración con respecto a los controles internos existentes, supervisar las operaciones con partes relacionadas, requerir a los ejecutivos de la emisora a que preparen los informes, cuando lo considere necesario, para informar al consejo de administración de las irregularidades que se encontrara, para supervisar las actividades de los ejecutivos de la emisora, y presentar un informe anual al consejo de administración. Las funciones del comité de auditoría y el comité de prácticas societarias se pueden fusionar en un solo comité encargado de todas las responsabilidades respectivas.

La LMV también requiere que cualquier operación o serie de operaciones que representen el 20% o más de los activos consolidados de una emisora pública durante cualquier ejercicio fiscal, sea aprobada en una asamblea de accionistas y comunicada previamente al mercado por medio de un memorando de información que incluirá como mínimo cierta información.

Además de los derechos concedidos a los accionistas minoritarios que representan el 5% o más de los valores en circulación de una empresa pública, para iniciar una demanda derivada de los accionistas para el beneficio de la emisora por un monto equivalente a los daños y perjuicios incurridos por la emisora contra los miembros del consejo por el incumplimiento de los deberes de cuidado o la lealtad, la LMV establece el derecho de los accionistas que representan el 10% de los valores en circulación con derecho a

voto para designar a un miembro del consejo (cuyo nombramiento únicamente podrá ser revocado por una decisión unánime de los miembros del consejo), solicitar a la presidente del consejo o al comité de auditoría para convocar a una asamblea de accionistas, y solicitar que la votación sobre la resolución en las que no estaban suficientemente informados sea pospuesta. Asimismo, los tenedores de un 20% de los valores en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que fueron aprobadas por la asamblea de accionistas y presentar orden judicial para suspender la resolución, si la reclamación se presentó dentro de los 15 días siguientes a la clausura de la asamblea en la que la acción fue tomada; en el entendido, que (i) la resolución impugnada viole la legislación mexicana o la de los estatutos sociales, (ii) los accionistas opositores no hayan asistido a la asamblea o hayan votado en contra de la resolución impugnada, y (iii) los accionistas opositores ofrezcan una fianza para garantizar el pago de cualesquier daños y perjuicios que pudiéramos sufrir como consecuencia de la suspensión de la resolución en el caso de que el tribunal de última instancia, resuelva contra del accionista opositor; estas disposiciones rara vez se han invocado en México y, como resultado, la acción que puede tomar un tribunal competente es incierta. Los certificados para las acciones de un accionista expedidas por Indeval y el corredor correspondiente se necesitan para especificar dicho derechos.

Acciones con Voto Limitado o Sin derecho a Voto

La LMV no permite a las emisoras implementar mecanismos de acciones ordinarias y acciones limitadas o sin derecho a voto para ser conjuntamente negociadas con u ofertadas a inversionistas públicos, a menos que las acciones limitadas o sin derecho a voto sean convertibles en acciones comunes dentro de un plazo de hasta a cinco años, o cuando, como resultado de la nacionalidad del tenedor, las acciones o los valores (generalmente certificados de participación ordinarios) representativos de las acciones, limiten el derecho de voto para cumplir con las leyes de inversión extranjera. La cantidad total de acciones con derechos limitados o sin derecho a voto que no son convertibles no podrá superar el 25% de la cantidad total de acciones públicas (sin incluir las acciones que representan una inversión neutra). La CNBV podrá autorizar un incremento a este límite de 25%, en el entendido, que las acciones limitadas o sin derecho a voto que excedan el 25% de la cantidad total de acciones que cotizan en bolsa sean convertibles en acciones ordinarias dentro de los cinco años siguientes a su emisión.

Divulgación de Convenios Entre Accionistas

Cualquier convenio de accionistas que contenga cláusulas de no competencia, acuerdos relacionados con la venta, transferencia o el ejercicio de los derechos de preferencia (como se establece en el Artículo 132 de la LGSM) y contratos que permitan la compra y venta de acciones, derechos de voto, y la venta de acciones en una oferta pública deberá ser notificado a la empresa dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a su celebración, a fin de permitir que la empresa revele dichos contratos a los inversionistas a través de las casas de bolsa en los que cotizan sus valores y hacerse públicos en un reporte anual elaborado por la empresa. Estos convenios (i) estarán disponibles para el público para su revisión en las oficinas de la empresa (ii) no será oponible a la empresa y su incumplimiento no afectará la validez del voto en las asambleas de accionistas, y (iii) sólo surtirá efectos entre las partes del mismo hasta que hayan sido revelados al público.

Disposiciones Aplicables a las Emisoras, Casas de Bolsa y demás Participantes en el Mercado

En marzo de 2003, la CNBV emitió ciertas normas generales aplicables a las emisoras y otros participantes del mercado de valores, la Circular de Emisoras. Dicha circular, que derogó varias circulares promulgadas con anterioridad CNBV, ofrece ahora un conjunto único de normas que regulan a las emisoras y a la actividad de las emisoras, entre otras cosas. Estas disposiciones generales han sido modificadas en varias ocasiones desde su publicación.

Además, en septiembre de 2004, la CNBV emitió las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Casas de Bolsa. Las disposiciones para casas de bolsa ofrecen ahora un conjunto único de normas que regulan la participación de colocadores mexicanos en ofertas públicas, entre otras cosas.

Requisitos para obtener la Inscripción y el Listado

Para ofrecer valores al público en México, una emisora debe cumplir con los requisitos concretos cualitativos y cuantitativos. Además, únicamente los valores que han sido inscritos en el RNV de conformidad con la autorización de la CNBV, pueden estar listados en la BMV.

La autorización de la CNBV para el registro no implica ningún tipo de certificación o garantía en relación con la calidad de inversión de los valores, la solvencia de la emisora, o la exactitud o la exhaustividad de cualquier información entregada a la CNBV. Las Circular de Emisoras establece que la BMV debe adoptar requisitos mínimos para las emisoras inscriban sus valores en México. Estos requisitos se refieren a cuestiones como el historial operativo, estructura financiera y de capital, volúmenes mínimos de negociación y un mínimo de circulante de acciones públicas, entre otros. La Circular de Emisoras también establece que la BMV debe establecer los requisitos mínimos para que las emisoras mantengan el listado de sus valores en México. Estos requisitos se refieren a cuestiones como la situación financiera, estructura financiera y de capital, volúmenes mínimos de negociación y un mínimo de circulante de acciones públicas, entre otros. La CNBV podrá renunciar a algunos de estos requisitos en determinadas circunstancias. Además, algunos de los requisitos son aplicables a cada serie de acciones de la emisora correspondiente.

La BMV revisará el cumplimiento de los requisitos anteriores y otros requisitos sobre una base anual, semestral y trimestral. También podrá hacerlo en cualquier otro momento.

La BMV deberá informar a la CNBV de los resultados de su revisión y esta información debe, a su vez, ser revelada a los inversionistas. Si una emisora no cumple con alguno de los requisitos anteriores, la BMV solicitará que la emisora proponga un plan para subsanar la violación. Si la emisora no propone un plan, o si el plan no es satisfactorio para la BMV o si la emisora no logra un progreso sustancial con respecto a las medidas correctivas, la negociación de la serie de acciones correspondiente en la BMV será temporalmente suspendida. Además, si la emisora no propone un plan o deja de seguir el plan propuesto, la CNBV podrá cancelar la inscripción de las acciones, en cuyo caso el accionista mayoritario o de cualquier otro grupo que ejerza el control deberá llevar a cabo una oferta pública para adquirir el 100% de las acciones en circulación de la emisora de acuerdo con las reglas de oferta pública que se analizan a continuación.

Obligaciones de Entrega de Información

Las emisoras con valores listados están obligadas a presentar estados financieros trimestrales no auditados y estados financieros anuales auditados, así como diversos informes periódicos a la CNBV y a la BMV. Las emisoras mexicanas, de valores listados deben presentar los siguientes informes a la CNBV:

- un reporte anual elaborado de conformidad con la Circular de Emisoras, a más tardar el 30 de abril de cada año;
- reportes trimestrales, dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la finalización de cada uno de los tres primeros trimestres y dentro de los 40 días siguientes a la finalización del cuarto trimestre; y
- informes que revelen eventos relevantes inmediatamente después de que ocurren.

De conformidad con la Circular de Emisoras, las normas internas de la BMV han sido modificadas para implementar el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información ("SEDI"), para la información que deba ser presentada a la BMV. Las emisoras con valores listados deberán elaborar y divulgar su información financiera a través de la BMV por medio del Sistema de Información Financiera y Contable de las Emisoras ("SIFIC"). Inmediatamente después de su recepción, la BMV pone la información financiera presentada a través de SIFIC a disposición del público.

La Circular de Emisoras y las normas de la BMV requieren a las emisoras con valores listados presentar información a través del SEDI que se refiere a cualquier acto, evento o circunstancia que pudiera influir en el precio del valor de una emisora. Si los valores listados experimentan volatilidad inusual en los precios, la BMV de inmediato solicitará que la emisora informe al público inversionista sobre las causas de dicha volatilidad o, si la emisora no tiene conocimiento de las causas, que realice una declaración para tal efecto. Además, la BMV solicitará de inmediato al Fiduciario Emisor que revele cualquier información relacionada con los eventos relevantes pertinentes, cuando considere que la información revelada en la actualidad es insuficiente, así como instruir al Fiduciario Emisor que aclare la información cuando sea necesario. La BMV podrá solicitar que las emisoras confirmen o nieguen cualquier evento relevante que haya sido revelado al público por terceros cuando considere que el evento relevante puede afectar o influir en los valores que se negocian. La BMV deberá informar inmediatamente a la CNBV de cualquiera de dichas solicitudes.

Además, la CNBV también puede hacer cualquiera de estas solicitudes directamente a las emisoras. Una emisora podrá aplazar la divulgación de eventos relevantes en algunas circunstancias, siempre y cuando:

- la Emisora haya aplicado las medidas adecuadas de confidencialidad (incluyendo el mantenimiento de registros de personas o entidades en posesión de información relevante que no sea pública);
- la información esté relacionada con las operaciones que estén pendientes de cierre, ejecución o entrada en vigor;
- no exista información pública engañosa en relación con el evento relevante; y
- no haya fluctuación en el precio o un volumen inusual.

Del mismo modo, si los valores de una emisora se negocian en la BMV y una bolsa de valores extranjera, la emisora deberá presentar simultáneamente la información que está obligado a presentar de conformidad con las leyes y disposiciones de la jurisdicción extranjera con la CNBV y la BMV.

Suspensión de la Cotización

Además de la autoridad de la BMV en virtud de su normativa interna según lo descrito anteriormente, de conformidad con las normas de la CNBV, la CNBV y la BMV podrán suspender la negociación de valores de una emisora:

- si la emisora no da a conocer un evento relevante o si la información revelada no es lo suficientemente clara; o
- debido a la volatilidad o cambios en el precio o el volumen en la oferta o la demanda con respecto a los valores correspondientes que no son consistentes con el desempeño histórico de los valores y no pueda explicarse únicamente a través la información disponible al público de conformidad con la Circular de Emisoras.

La BMV deberá informar inmediatamente a la CNBV y al público en general de dicha suspensión. Una emisora podrá solicitar a la CNBV o la BMV reanudar la negociación; en el entendido, que la emisora demuestre que las causas desencadenantes de la suspensión han sido resueltas y, en su caso, que se encuentra en pleno cumplimiento de los requisitos de reportar información periódicamente conforme a la legislación aplicable. La BMV podrá rehabilitar la negociación de acciones suspendidas cuando considere que los eventos relevantes han sido revelados de manera adecuada a los inversionistas, si estima que la emisora ha explicado adecuadamente las razones de los cambios en la oferta y la demanda, el volumen operado, o el precio predominante de la acción o cuando los acontecimientos que afectan los precios de las acciones se han dejado de existir. Si la solicitud de una emisora se ha concedido, la BMV determinará el mecanismo adecuado para reanudar la negociación. Si la negociación de los valores de una emisora se suspende por más de 20 Días Hábiles y dicha emisora está autorizado a reanudar la negociación sin llevar a cabo una oferta pública, la emisora debe divulgar a través del SEDI las causas que dieron lugar a la suspensión y las razones por las que está autorizado a reanudar la negociación, antes de que la negociación puede reanudarse.

Bajo la regulación actual, la BMV podrá considerar las medidas adoptadas por otras bolsas de valores fuera de México para suspender y/o reanudar la negociación de las acciones de una emisora en los casos en que los valores en cuestión cotizan simultáneamente en bolsas de valores situadas fuera de México.

Uso de Información Privilegiada, Restricciones Aplicables a la Celebración de Operaciones, y Obligaciones de Revelación

La LMV, contiene disposiciones específicas con respecto al abuso de información privilegiada, incluyendo el requisito de que personas en posesión de información considerada privilegiada se abstengan (i) de la negociación directa o indirecta en cualquier valor importante de una emisora cuyo precio de cotización pudiera verse afectado por dicha información, (ii) de hacer recomendaciones a terceras personas para el negociar con dichos valores (excepto por aquellos con derecho a dicha información como resultado de su función o su cargo) y (iii) de la negociación en opciones y derivados del valor subyacente emitido por dicha entidad.

Conforme a la LMV, las siguientes personas deberán notificar a la CNBV de cualquier operación que realicen con acciones de una emisora:

- los miembros de la del consejo de administración de la emisora.
- los accionistas que tengan 10% o más del capital social en circulación listado de la emisora.
- los grupos que tengan 25% o más del capital social en circulación listado de la emisora; y
- cualesquiera otras personas que cuenten con información privilegiada.

Además, de conformidad con la LMV, personas relacionadas con una emisora (incluyendo a las personas que se encuentren dentro de los supuestos descritos en el primero, segundo y cuarto punto señalados en el párrafo anterior) deberán abstenerse de comprar o vender valores de la emisora dentro de los 90 días siguientes a la última adquisición o enajenación, respectivamente

Sujeto a ciertas excepciones, cualquier adquisición de acciones de una empresa pública que resulte en que el adquirente sea titular del 10% o más, pero menos del 30%, del capital social en circulación de la emisora, deberá ser revelada a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a la adquisición.

Cualquier adquisición o enajenación hecha por una persona relacionada que implique que dicha persona incremente o disminuya en 5% su tenencia accionaria, deberá ser dada a conocer públicamente a la CNBV

y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a la adquisición. Algunas personas relacionadas también deberán notificar a la CNBV de compras de acciones o ventas que se efectúen dentro de cualquier periodo de tres meses o cinco días y que exceda de ciertos montos mínimo. La LMV establece que los valores convertibles, títulos opcionales e instrumentos financieros derivados, para ser liquidados en especie, deberán ser tomados en consideración en el cálculo de los porcentajes de propiedad de las acciones.

Ofertas Públicas de Adquisición

La LMV contiene disposiciones relativas a las ofertas públicas de adquisición de acciones. De conformidad con la LMV, las ofertas públicas de adquisición pueden ser voluntarias u obligatorias. Ambas están sujetas a la aprobación previa de la CNBV y deben cumplir con los requisitos legales generales y reglas aplicables. Cualquier adquisición de acciones de una empresa pública que implique que el comprador sea titular de 30% o más, pero menos de un porcentaje el que le permita adquirir el control de las acciones con derecho a voto de la misma, requiere que el comprador lleve a cabo una oferta pública de adquisición obligatoria por el que resulte más alto entre (a) el porcentaje del capital social que se pretende adquirir o (b) el 10% del capital social en circulación de la empresa. Finalmente, en caso de cualquier adquisición de acciones de una empresa pública que pretende obtener el control de las acciones con derecho a voto, el comprador potencial estará obligado a llevar a cabo una oferta pública de adquisición obligatoria por el 100% de las acciones representativas del capital social en circulación de la empresa (sin embargo, en ciertas circunstancias, la CNBV podrá autorizar que se lleve a cabo una oferta por menos de dicho 100%). Cualquier oferta pública de adquisición deberá realizarse al mismo precio a todos los accionistas y series de acciones. El consejo de administración, con la asesoría del comité de auditoría, debe emitir su opinión sobre cualquier oferta pública de adquisición que resulte en un cambio de control, dicha opinión deberá considerar los derechos de los accionistas minoritarios y que puede ir acompañada de una opinión de un experto independiente. Los miembros del consejo de administración y el director general deberán revelar públicamente si participarán en la oferta global.

En términos de la LMV, todas las ofertas de adquisición tendrán un plazo mínimo de al menos 20 Días Hábles y las adquisiciones derivadas de la misma asignarán a prorrata entre todos los accionistas vendedores. La LMV también permite el pago de ciertas cantidades a los accionistas que ejerzan el control de la emisora por encima del precio de oferta, siempre que dichas cantidades hayan sido reveladas en su totalidad, aprobadas por el consejo de administración y pagadas en relación con obligaciones de no competencia o similares de dichos accionistas. La LMV también establece los supuestos en los cuales la CNBV podrá renunciar a la obligación de llevar a cabo una oferta pública de adquisición (por ejemplo, para proteger los intereses de los accionistas minoritarios), las excepciones a los requisitos para una oferta de adquisición obligatoria y, específicamente, establece los recursos en caso de incumplimiento de las reglas de una oferta pública de adquisición (por ejemplo, la suspensión de los derechos de voto, la posible nulidad de las adquisiciones, entre otros) y otros derechos a los accionistas previos de la emisora.

La LMV también establece que los valores convertibles, títulos opcionales e instrumentos financieros derivados liquidables en especie que representen valores subyacentes, sean considerados para calcular el porcentaje de participación que una persona o grupo de personas que, directa o indirectamente, pretendan adquirir acciones de una empresa.

Disposiciones Tendientes a Impedir la Adquisición del Control de las Emisoras

La LMV establece que las empresas públicas pueden incluir en sus estatutos ciertas disposiciones tendientes a impedir la adquisición del control de las mismas, si dichas disposiciones (i) son aprobadas por la mayoría de los accionistas, en una asamblea extraordinaria de accionistas, y ningún accionista o grupo de accionistas que representen el 5% o más del capital social presente en la asamblea, vote en contra de las mismas, (ii) no excluyan a algún accionista o grupo de accionistas, distinto de la persona que

pretenda adquirir el control, por los beneficios económicos que puedan derivarse de dicha disposición, (iii) no restrinjan en forma absoluta, un cambio de control, y (iv) no contravengan las disposiciones legales relacionadas con la oferta pública de adquisición o desconozcan los derechos económicos inherentes a las acciones mantenidas por el adquirente.

Principios de gobierno corporativo

No somos una sociedad anónima bursátil o una sociedad anónima promotora de inversión bursátil para efectos de la LMV. Por lo tanto, las disposiciones previstas en la misma que rigen a las sociedades que cotizan en bolsa como se resumió anteriormente, no nos resultan aplicables. Sin embargo, hemos incorporado a nuestro Contrato de Fideicomiso una serie de cláusulas destinadas a reproducir ciertos principios de gobierno corporativo aplicables a la sociedad anónima bursátil bajo la LMV, tales como:

- El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles al menos el 25% en todo momento, deberán ser Miembros Independientes.
- Los Tenedores de los CBFIs que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplase por una sola vez, y por 3 Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto cuando los Tenedores no se consideren suficientemente informados.
- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores.
- Los Tenedores de los CBFIs que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse.
- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho a designar y, en su caso, revocar a un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes).

RÉGIMEN FISCAL E IMPUESTOS

Algunas Consideraciones Fiscales en México.

Este resumen resalta ciertas consideraciones fiscales aplicables a las FIBRAS en México. Este resumen no señala todas las posibles consecuencias fiscales que implica invertir en una FIBRA. Se exhorta a cada posible inversionista a que consulte a su propio asesor fiscal en lo que respecta a las consecuencias fiscales que pudieran ser aplicables a una inversión en la FIBRA. Además, este resumen se basa en leyes fiscales vigentes actualmente, y en las interpretaciones administrativas y judiciales de las mismas, todas sujetas a cambios. No se puede asegurar que las leyes, normas administrativas o decisiones de tribunales futuras no modificarán de manera significativa la discusión presentada en este resumen.

Implicaciones Fiscales Derivadas de la Inversión en los CBFIs

El Régimen de FIBRA

El Fideicomiso cumplirá con los requisitos para calificar para el régimen establecido en los Artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (el “Régimen FIBRA”). Los requisitos para que el Fideicomiso califique para el Régimen FIBRA son los siguientes:

Debe ser un fideicomiso constituido conforme a la legislación mexicana.

El propósito de la FIBRA debe ser ya sea (a) adquirir y desarrollar propiedades inmobiliarias con el propósito de arrendarlas, ó (b) adquirir derechos para recibir recursos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, o (c) conceder préstamos hipotecarios para tales propósitos (por ejemplo, los préstamos garantizados por la propiedad arrendada)

Al menos el 70% del capital de la FIBRA debe ser invertido en los conceptos listados en los incisos (a), (b) y (c) señalados anteriormente; el resto deberá ser invertido en bonos del gobierno (es decir, bonos emitidos por el Gobierno Federal Mexicano) o en acciones emitidas por sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.

Los inmuebles adquiridos y desarrollados por la FIBRA, deberán ser retenidos con el fin de arrendarlos, y deberán ser retenidos por el fideicomiso por lo menos cuatro años a partir de la adquisición de la propiedad o la terminación de la construcción.

En principio, la FIBRA deberá emitir certificados de participación que representen los activos del fideicomiso, sin embargo, el Servicio de Administración Tributaria (“SAT”) expidió una resolución confirmando que una FIBRA puede calificar para el Régimen FIBRA emitiendo otros valores como los CBFIs.

Los CBFIs deben ser colocados en la BMV o deberán ser adquiridos cuando menos por diez inversionistas que (y) no sean partes relacionadas; y (z) no posean individualmente más del 20% de los CBFIs emitidos por el fideicomiso emisor.

El Fideicomitente y cualquier persona que pretenda adquirir uno o más CBFIs, por el solo hecho de adquirirlos, manifiestan su voluntad de ejercer la opción prevista en la Regla I.4.4.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013 por las actividades realizadas a través del Fideicomiso que generen el pago del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

En este apartado se analiza el tratamiento fiscal que recibirían los Tenedores por su inversión en los CBFIs, así como por los ingresos que, en su caso, obtengan por la venta de dichos certificados, bajo el Régimen FIBRA.

A. Régimen Fiscal Aplicable a la Inversión

A.1. ISR

(1) Tratamiento Fiscal Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

a. Tratamiento General

De conformidad con el artículo 93 de la LISR, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR, salvo ciertas excepciones.

Con el fin de que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estén sujetas al pago del ISR en relación con los ingresos derivados de las inversiones, la estructura tiene por objeto que dichos ingresos se consideren como atribuibles de manera directa a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores, utilizando para tales efectos como vehículos de inversión a los Fideicomisos CPO, que son vehículos que carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos.

Al respecto, las inversiones se realizarían a través de los Fideicomisos CPO, que serán fideicomisos mexicanos en los que el Fiduciario Emisor tendrá el carácter de único fideicomitente y fideicomisario, y que en virtud de que al menos el 90% de los ingresos totales que obtengan serán ingresos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, calificarán como fideicomisos de ingresos pasivos en términos de la regla I.3.1.9. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal del Fideicomiso atribuible a cada uno de los Tenedores al final de cada ejercicio, derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos CPO.

El Fiduciario Emisor distribuirá a los Tenedores sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no debe estar gravado con ISR, por lo que el intermediario financiero no efectuará retención alguna de ISR respecto del resultado fiscal que distribuya a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

b. Pagos Provisionales

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

(2) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Personas Morales

a. Tratamiento General

Los ingresos que obtenga el Fideicomiso atribuibles a Tenedores que sean personas morales residentes en México (los “Tenedores Personas Morales”) generados a través de los Fideicomisos CPO, estarían gravados con ISR, según se describe a continuación.

El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos CPO al final de cada ejercicio.

El Fiduciario Emisor distribuirá a los Tenedores Personas Morales, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores Personas Morales estará gravado con ISR, y el intermediario financiero efectuará la retención de dicho impuesto aplicando la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido a los Tenedores Personas Morales. Los Tenedores Personas Morales acumularán a sus demás ingresos el resultado fiscal que les distribuya el Fiduciario Emisor, y podrán acreditar el ISR retenido por el intermediario financiero.

Cuando el monto del resultado fiscal distribuido por el Fiduciario Emisor en un ejercicio sea menor al 100% del resultado fiscal obtenido por el Fideicomiso en ese ejercicio, el Fiduciario Emisor deberá pagar el Impuesto sobre la Renta por la diferencia, aplicando la tasa del 30% a esa diferencia, por cuenta de los Tenedores Personas Morales, sin identificarlos, y el impuesto pagado será acreditable para dichos tenedores, cuando reciban el ingreso proveniente de la citada diferencia. En ningún caso el Fiduciario Emisor podrá distribuir una cantidad menor al 95% del resultado fiscal obtenido en cada ejercicio.

b. Pagos Provisionales

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

(3) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Personas Físicas

a. Tratamiento General

Los ingresos que obtenga el Fideicomiso atribuibles a Tenedores que sean personas físicas residentes en México (los “Tenedores Personas Físicas”) generados a través de los Fideicomisos CPO, estarán gravados con ISR, según se describe a continuación.

El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos CPO al final de cada ejercicio.

El Fiduciario Emisor distribuirá a los Tenedores Personas Físicas, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores Personas Físicas estará gravado con ISR, y el intermediario financiero efectuará la retención de dicho impuesto aplicando la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido a los Tenedores Personas Físicas. Los Tenedores Personas Físicas acumularán a sus demás ingresos el resultado fiscal que les distribuya el Fiduciario Emisor, y podrán acreditar el ISR retenido por el intermediario financiero.

Cuando el monto del resultado fiscal distribuido por el Fiduciario Emisor en un ejercicio sea menor al 100% del resultado fiscal obtenido por el Fideicomiso en ese ejercicio, el Fiduciario Emisor deberá pagar el Impuesto sobre la Renta por la diferencia, aplicando la tasa del 30% a esa diferencia, por cuenta de los Tenedores Personas Físicas, sin identificarlos, y el impuesto pagado será acreditable para dichos tenedores, cuando reciban el ingreso proveniente de la citada diferencia. En ningún caso el Fiduciario Emisor podrá distribuir una cantidad menor al 95% del resultado fiscal obtenido en cada ejercicio.

b. Pagos Provisionales

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

(4) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Residentes en el Extranjero

a. Tratamiento General

Bajo el Régimen de FIBRA, la sola inversión en los CBFIs no debe generar para aquellos tenedores que sean residentes en el extranjero y que no tengan un establecimiento permanente en el país (los “Tenedores Residentes en el Extranjero”), la obligación de registrar un establecimiento permanente para efectos fiscales en México.

No obstante lo anterior, los ingresos que obtenga el Fideicomiso atribuibles a Tenedores Residentes en el Extranjero generados a través de los Fideicomisos CPO, estarían gravados con ISR, según se describe a continuación.

El Fiduciario Emisor determinará el resultado fiscal derivado de las inversiones realizadas a través de los Fideicomisos CPO al final de cada ejercicio.

La fiduciaria del Fideicomiso distribuirá a los Tenedores Residentes en el Extranjero, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior derivado de las inversiones.

El resultado fiscal que distribuya el Fiduciario Emisor a los Tenedores Residentes en el Extranjero estará gravado con ISR, y el intermediario financiero efectuará la retención de dicho impuesto aplicando la tasa del 30% sobre el resultado fiscal distribuido a los Tenedores Residentes en el Extranjero. Dicha retención tendrá el carácter de pago definitivo.

Cuando el monto del resultado fiscal distribuido por el Fiduciario Emisor en un ejercicio sea menor al 100% del resultado fiscal obtenido por el Fideicomiso en ese ejercicio, el Fiduciario Emisor deberá pagar el Impuesto sobre la Renta por la diferencia, aplicando la tasa del 30% a esa diferencia, por cuenta de los Tenedores Residentes en el Extranjero, sin identificarlos, y el impuesto pagado tendrá el carácter de pago definitivo. En ningún caso el Fiduciario Emisor podrá distribuir una cantidad menor al 95% del resultado fiscal obtenido en cada ejercicio.

b. Pagos Provisionales

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de ISR.

A.2. IETU

(1) Tratamiento Fiscal aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

a. Tratamiento General

La Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única no establece un tratamiento para efectos de IETU equivalente al descrito en el apartado A.1. (1) a., anterior. En este sentido, los ingresos que obtenga el Fideicomiso derivados de las inversiones efectuadas a través de los Fideicomisos CPO, con fondos provenientes de la colocación de los CBFIs entre Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para

el Retiro, estarían gravados con IETU a la tasa del 17.5%, según se describe a continuación.

El Fiduciario Emisor determinará el ingreso gravado con IETU a cargo de los Tenedores como sigue: (i) los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, a través del Representante Común, y el Fideicomitente ejercerán la opción establecida en la Regla I.4.4.3.; (ii) el Fiduciario Emisor determinará el ingreso gravado de conformidad con Regla I.4.4.3. que corresponda a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro; y (iii) el intermediario financiero entregará a los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro una constancia evidenciando el ingreso gravado con IETU que les corresponda a cada uno de ellos.

Las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores tendrían que reconocer al final de cada ejercicio el ingreso gravado para efectos de IETU que les corresponda derivado de las inversiones reflejado en la constancia que al efecto les entregue el intermediario financiero, y no podrán acreditar, en ningún caso, el crédito fiscal de IETU derivado de las inversiones.

b. Pagos Provisionales

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de IETU.

(2) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Personas Morales

a. Tratamiento General

Los ingresos que obtenga el Fideicomiso generados a través de los Fideicomisos CPO, que sean atribuibles a Tenedores Personas Morales, también estarían gravados con IETU a la tasa del 17.5%, según se describe a continuación.

El Fiduciario Emisor determinará el ingreso gravado con IETU a cargo de los Tenedores Personas Morales como sigue: (i) los Tenedores Personas Morales, a través del Representante Común, y el Fideicomitente ejercerán la opción establecida en la Regla I.4.4.3.; (ii) el Fiduciario Emisor determinará el ingreso gravado de conformidad con Regla I.4.4.3. que corresponda a los Tenedores; y (iii) el intermediario financiero entregará a los Tenedores Personas Morales una constancia evidenciando el ingreso gravado con IETU que les corresponda a cada uno de ellos.

Los Tenedores Personas Morales tendrían que reconocer al final de cada ejercicio el ingreso gravado para efectos de IETU que les corresponda derivado de las inversiones reflejado en la constancia que al efecto les entregue el intermediario financiero, y no podrán acreditar, en ningún caso, el crédito fiscal de IETU derivado de las inversiones.

b. Pagos Provisionales

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de IETU.

(3) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Personas Físicas

a. Tratamiento General

Los ingresos que obtenga el Fideicomiso generados a través de los Fideicomisos CPO, que sean atribuibles a Tenedores Personas Físicas, también estarían gravados con IETU a la tasa del 17.5%.

El Fiduciario Emisor determinará el ingreso gravado con IETU a cargo de los Tenedores Personas Físicas como sigue: (i) los Tenedores Personas Físicas, a través del Representante Común, y el Fideicomitente ejercerán la opción establecida en la Regla I.4.4.3.; (ii) el Fiduciario Emisor determinará el ingreso gravado de conformidad con Regla I.4.4.3. que corresponda a los Tenedores; y (iii) el intermediario financiero entregará a los Tenedores Personas Físicas una constancia evidenciando el ingreso gravado con IETU que les corresponda a cada uno de ellos.

Los Tenedores Personas Físicas tendrían que reconocer al final de cada ejercicio el ingreso gravado para efectos de IETU que les corresponda derivado de las inversiones reflejado en la constancia que al efecto les entregue el intermediario financiero, y no podrán acreditar, en ningún caso, el crédito fiscal de IETU derivado de las inversiones.

b. Pagos Provisionales

El Fiduciario Emisor no se encuentra obligado a realizar pagos provisionales de IETU.

(4) Tratamiento Aplicable a los Ingresos que Obtenga el Fideicomiso que Sean Atribuibles a Tenedores Residentes en el Extranjero

a. Tratamiento General

Los ingresos que obtenga el Fideicomiso generados a través de los Fideicomisos CPO, que sean atribuibles a los Tenedores Residentes en el Extranjero no deben estar gravados con IETU.

B. Efectos Fiscales de la Enajenación de los CBFIs

Los CBFIs al ser certificados bursátiles, tienen el carácter de títulos de crédito. En el caso particular, cada uno de los CBFIs confiere a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, en el caso de que éstas se actualicen y de conformidad con las instrucciones del Asesor, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo de capital generado por las inversiones que realicen los Fideicomisos CPO. Los CBFIs no confieren a sus titulares derechos sobre una parte del derecho de propiedad de los bienes afectos al patrimonio del Fideicomiso.

En este sentido, para efectos fiscales la enajenación de los CBFIs debería considerarse como una enajenación de títulos de crédito que no otorgan a sus titulares derechos sobre una parte del derecho de propiedad de bienes inmuebles.

Por su parte, los CPOs emitidos por los Fideicomisos CPO tampoco confieren a su titular derechos sobre una parte del derecho de propiedad de los bienes afectos al patrimonio de los Fideicomisos CPO.

B.1. ISR

(1) Tratamiento Fiscal Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

Los Tenedores sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no deben estar sujetos al pago de ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs.

(2) Tratamiento Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Tenedores Personas Morales

Los Tenedores Personas Morales causarán ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs. La ganancia se determinará restando al ingreso que perciban los Tenedores Personas Morales por la enajenación de los CBFIs, el costo promedio que tengan los CBFIs que se enajenen.

Cada Tenedor Persona Moral deberá determinar el costo promedio por CBFI incluyendo en el cálculo a todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario Emisor que tenga a la fecha de la enajenación, aún cuando no enajene todos sus CBFIs; a través de dividir el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs emitidos por el Fiduciario Emisor que tenga el Tenedor Persona Moral de que se trate a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de CBFIs propiedad del Tenedor Persona Moral de que se trate.

Cuando el Tenedor Persona Moral no enajene la totalidad de sus CBFIs emitidos por el Fiduciario Emisor, los CBFIs que no haya enajenado tendrán como costo comprobado de adquisición en el cálculo del costo promedio por CBFI que se haga en enajenaciones subsecuentes, el costo promedio por CBFI determinado conforme al cálculo efectuado en la enajenación inmediata anterior y como fecha de adquisición la de esta última enajenación.

(3) Tratamiento Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Tenedores Personas Físicas

Los Tenedores Personas Físicas estarán exentos de ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs siempre que dicha enajenación se realice a través de la Bolsa Mexicana de Valores o cualquier otro de los mercados reconocidos listados en el artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

(4) Tratamiento Aplicable a la Ganancia Derivada de la Venta de CBFIs que Sea Atribuible a Tenedores Residentes en el Extranjero

Los Tenedores Residentes en el extranjero estarán exentos de ISR por la ganancia derivada de la enajenación de los CBFIs siempre que dicha enajenación se realice a través de la Bolsa Mexicana de Valores o cualquier otro de los mercados reconocidos listados en el artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

B.2. IETU

(1) Tratamiento Fiscal Aplicable a la Venta de CBFIs.

Los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs deben estar exentos de IETU.

B.3. IVA

(1) Tratamiento Fiscal Aplicable a la Venta de CBFIs.

La enajenación de los CBFIs debe estar exenta de IVA.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

En la fecha de determinación del Precio de Colocación, el Fiduciario Emisor, celebró con los Intermediarios Colocadores un contrato para la colocación, mediante la Oferta en México, conforme a la modalidad de toma en firme, de 139,130,435 CBFIs, que corresponden a la Oferta en México y 20,869,565 CBFIs que corresponden a la Opción de Sobreasignación en México. Además, el Fiduciario Emisor celebró con los intermediarios internacionales, un Contrato de Compraventa (*purchase agreement*) regido por la legislación de Nueva York, con respecto a la Oferta Internacional de 156,569,565 CBFIs, que corresponden a la Oferta Internacional y 23,485,435 CBFIs, que corresponden a la Opción de Sobreasignación Internacional. El precio de colocación por CBFI materia de la Oferta en México es el equivalente al precio de colocación por CBFI materia de la Oferta Internacional.

Los Intermediarios Colocadores celebraron contratos de sindicación con otros intermediarios que participan en la colocación de los CBFIs en la Oferta en México (los “Subcolocadores”). La siguiente tabla muestra el número de CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) que son distribuidos por cada Intermediario Colocador y cada Subcolocador en la Oferta en México:

Colocador	No. de CBFIs	%
Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex	107,179,283	66.99
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC	43,077,113	26.92
Subcolocadores		
Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte	8,605,280	5.38
Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bola, Grupo Financiero Inbursa	801,971	0.50
Invex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Invex Grupo Financiero	4,600	0.003
Casa de Bolsa Multiva, S.A. de C.V., Grupo Financiero Multiva	11,750	0.01
Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat	320,003	0.20
Total	160,000,000	100

El plan de distribución de los Intermediarios Colocadores contempló distribuir los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) entre inversionistas personas físicas o morales, de nacionalidad mexicana o extranjera, cuando la legislación aplicable y su régimen de inversión lo prevea expresamente, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta en México, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, los Intermediarios Colocadores distribuyeron los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por 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.

Se hace constar que los Intermediarios Colocadores colocaron el 12.31% de los CBFIs con Personas Relacionadas (según el término se define en la LMV) con el Intermediario Colocador Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex. Los inversionistas que participaron en la Oferta en México participaron en igualdad de condiciones.

La Oferta en México se promovió a través de reuniones denominadas “encuentros bursátiles” que se realizaron en algunas de las principales ciudades de México. Los “encuentros bursátiles” se celebraron tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participaron en la Oferta en México.

La Oferta en México también se promovió a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas en forma individual.

Los Intermediarios Colocadores y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con el Fideicomitente y sus afiliadas, y periódicamente prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado al Fideicomitente y sus afiliadas (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediarios colocadores respecto de la Oferta en México). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen conflicto de interés alguno con el Fideicomitente o el Fiduciario Emisor en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta en México.

Salvo por lo que respecta al porcentaje de CBFIs colocado entre Personas Relacionadas con el Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex conforme a lo previsto anteriormente, el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que ciertas personas morales mexicanas así como ciertas personas físicas en lo individual o en grupo hayan presentado, cada una de ellas, órdenes de compra de CBFIs en la Oferta en México, por un monto que, en lo individual, sea mayor al 5% de la Oferta Global los cuales podrán ser o no Personas Relacionadas o alguno de los principales accionistas, ejecutivos o miembros del Consejo de Administración del Fideicomitente. Ni el Fiduciario Emisor ni los Intermediarios Colocadores otorgaron preferencia alguna en la Oferta en México a las citadas personas, sino los consideraron como cualquier otro participante en la Oferta en México, por lo que cualquier persona que tuvo la intención de invertir en los CBFIs, tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones.

Durante el período de promoción, los Intermediarios Colocadores y los Subcolocadores promovieron la Oferta en México entre los inversionistas antes citados. Los Intermediarios Colocadores recibiendo posturas de compra de CBFIs por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores hasta las 14:00 hrs., hora de la ciudad de México, del día de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs. La fecha de determinación del Precio de Colocación de los CBFIs fue el día hábil anterior a la Fecha de la Oferta en la BMV. El Precio de Colocación se dio a conocer vía electrónica, mediante el aviso de oferta pública que los Intermediarios Colocadores ingresaron al sistema de Emisnet de la BMV el día hábil anterior a la Fecha de la Oferta.

Recomendamos a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibirá dichas órdenes de su clientela. El día hábil anterior a la Fecha de la Oferta en la BMV y una vez que se haya determinado la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta en México, los Intermediarios Colocadores celebraron un contrato de colocación de CBFIs. A su vez, los Intermediarios Colocadores, celebraron contratos de sindicación con los Subcolocadores.

El día en que se llevó a cabo la Oferta en la BMV, los Intermediarios Colocadores asignaron, de manera discrecional, los CBFIs objeto de la Oferta en México (incluyendo, en su caso, los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México) al precio de Oferta a sus clientes y a los Subcolocadores, tomando en consideración lo siguiente: (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta en México, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de los CBFIs objeto de la Oferta en México, 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. Los Intermediarios Colocadores tuvieron la intención de dar preferencia en la asignación de los CBFIs a aquellos clientes y Subcolocadores que hayan ofrecido los precios más altos por CBFI. No obstante lo anterior, los criterios de asignación también variaron una vez que se conoció la demanda total de los CBFIs objeto de la Oferta en México y los precios a los que tal demanda se generó. Todos los CBFIs (incluyendo los CBFIs que, en su caso, sean objeto de la Opción de Sobreasignación en México) se colocaron y se colocarán al mismo precio entre todos los participantes.

Los Intermediarios Colocadores tomaron las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realicen conforme a la normatividad aplicable y a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, mismas que establecen los lineamientos para determinar los objetivos de inversión, perfiles y productos en los que podrá invertir su clientela.

Conforme al Convenio de Aportación, sujeto a ciertas excepciones, los Fideicomisos Aportantes no podrán, por un período de 180 días a partir de la fecha de este Prospecto, emitir, vender o transferir cualquiera de los CBFIs que adquieran como parte de la contraprestación que reciban por la transmisión de sus derechos sobre el Portafolio Inicial a los Fideicomisos CPO.

A fin de coordinar sus actividades, los Intermediarios Colocadores y los intermediarios internacionales celebraron un contrato denominado contrato entre sindicatos que prevé, entre otras cosas, que desde la Fecha de la Oferta en México y hasta la Fecha de Liquidación, dependiendo de la demanda que exista en los diferentes mercados, los Intermediarios Colocadores y los intermediarios internacionales podrán realizar operaciones de registro adicionales a efecto de distribuir adecuadamente los CBFIs entre los diferentes sindicatos colocadores participantes de la Oferta Global, considerando la demanda que se presenta en cada uno de dichos mercados. Por lo tanto, el número de CBFIs efectivamente colocados en cada uno de dichos mercados puede ser distinto del número de CBFIs colocados en México o colocados en el extranjero inicialmente. La conclusión de la Oferta en México se encontraba condicionada a la conclusión de la Oferta Internacional y, a su vez, la conclusión de la Oferta Internacional se encontraba condicionada a la conclusión de la Oferta en México. Como parte de la distribución de los CBFIs, sujeto a ciertas excepciones, los Intermediarios Colocadores ofrecieron y vendieron los CBFIs únicamente a inversionistas domiciliados en México, y los intermediarios internacionales ofrecieron y vendieron los CBFIs únicamente a inversionistas domiciliados en los Estados Unidos y otros mercados distintos de México, sujeto a ciertas excepciones previstas en la legislación aplicable.

El contrato de colocación suscrito por el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores establece que la eficacia de dicho contrato está sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas, entre otras: que cada Intermediario Colocador haya recibido de los asesores legales independientes del Fiduciario Emisor, una opinión legal, en términos satisfactorios para dicho Intermediario Colocador; que la información (financiera, legal, contable y administrativa) que se haya entregado a los Colocadores y que se encuentra en el Prospecto Mexicano sea información precisa, completa y veraz, en todos sus aspectos importantes; que los Intermediarios Colocadores hayan recibido del Fiduciario Emisor, una constancia de que los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido la información relativa al proceso de colocación y de las obligaciones derivadas del listado en la BMV, así como de la inscripción de los CBFIs en el RNV que mantiene la CNBV; y que se hayan obtenido todas las autorizaciones necesarias en relación con la Oferta en México y las mismas estén en vigor.

El contrato de colocación suscrito por el Fiduciario Emisor y los Intermediarios Colocadores, establece que si durante el periodo comprendido entre la fecha de firma del contrato hasta la Fecha de Liquidación de la Oferta en México, tuviere lugar 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 hubieren existido:

(1) (A) que el Fiduciario Emisor, a partir de la fecha de los últimos estados financieros auditados hubiere sufrido una pérdida o interferencia adversa significativa respecto de su negocio que derive de cualquier evento, ya sea que esté o no asegurado, o de cualquier conflicto laboral o acción judicial o gubernamental, excepto si este se hubiere revelado en este Prospecto, o (B) que a partir de la fecha de este Prospecto, hubiere tenido lugar algún cambio en la estructura de capital o deuda de largo plazo del Fiduciario Emisor, o cualquier cambio o circunstancia que afecte el curso ordinario de los negocios, administración, posición financiera, capital social o resultados de operación del Fiduciario Emisor o de los Fideicomisos CPOs, excepto si éstos se hubieren revelado en este Prospecto, cuyo efecto, en cualesquiera de los casos descritos en los incisos (A) o (B) anteriores, sea adverso y significativo, y no permita o haga recomendable proceder con la Oferta en México, en los términos y condiciones contemplados en este Prospecto o en 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, en la Bolsa de Valores de Nueva York o en alguna de las bolsas de valores importantes europeas, (B) la suspensión o limitación significativa en la intermediación de los valores emitidos por el Fiduciario Emisor en la BMV, (C) la suspensión generalizada en las actividades bancarias en la ciudad de Nueva York o en la ciudad de México, Distrito Federal por una autoridad competente, o la interrupción significativa en los servicios de banca comercial o liquidación de valores en los Estados Unidos, el continente europeo o México o (D) que ocurra una crisis o cambio adverso y significativo en la situación financiera o económica, o en el tipo de cambio aplicable, o en la legislación en materia cambiaria en México, si los eventos a los que hacen referencia los párrafos anteriores, no permitieren o no hicieren recomendable, a juicio razonable de los Intermediarios Colocadores, proceder con la Oferta en México 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 no pudieren colocar los CBFIs como consecuencia de lo dispuesto por la legislación aplicable o por orden de una autoridad competente;

(5) si los intermediarios internacionales dieren por terminado el contrato de compraventa de la oferta Internacional;

(6) si el Fiduciario Emisor no pusiera a disposición de los Intermediarios Colocadores, los títulos que evidencien los CBFIs materia de la Oferta Global, en la fecha y forma convenidas; y

(7) en caso de que se iniciaren actos conducentes al concurso mercantil, quiebra liquidación o disolución del Emisor o la nulidad o inexistencia del Contrato de Fideicomiso o cualquier Documento de la Emisión;

(8) si se dan hechos derivados de caso fortuito o fuerza mayor que, a juicio de los Intermediarios Colocadores, actuando de manera razonable, impidan la colocación de los CBFIs o que afecten sustancialmente a los Intermediarios Colocadores, al Fideicomitente o al Emisor (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso);

(9) si se dan situaciones anormales o desordenadas respecto del mercado de valores o mercados financieros en general, que a juicio de los Intermediarios Colocadores imposibiliten o no hagan recomendable la colocación de los CBFIs; o

(10) si el Emisor incumpliere con su obligación de poner a disposición de los Intermediarios Colocadores los títulos representativos de los CBFIs en los términos del Contrato de Colocación; o

(11) si el Emisor incumple con cualquier otra obligación al amparo del Contrato de Colocación o del Contrato de Fideicomiso, según sea el caso, en este último caso relacionada con la emisión o colocación de los CBFIs que no esté prevista en los incisos anteriores y dicho incumplimiento continúe por un periodo de cinco (5) días calendario posteriores a aquél en que un Intermediario Colocador le notifique al Emisor o al Fideicomitente de dicho incumplimiento.

El Fiduciario Emisor ha otorgado a los Intermediarios Colocadores y a los intermediarios internacionales una opción para adquirir hasta 44,355,000 CBFIs adicionales (20,869,565 para los Intermediarios Colocadores y 23,485,435 para los intermediarios internacionales), las cuales representan, en conjunto, el 15% del monto total de los CBFIs ofrecidas en la Oferta Global, para cubrir las asignaciones en exceso, si las hubiere, en la Oferta Global por los Intermediarios Colocadores. La Opción de Sobreasignación en México y las Opciones de Sobreasignación Internacional se ejercerán en la Fecha de la Oferta en México, en los términos abajo descritos, a un precio igual al Precio de Colocación, por (i) los Intermediarios Colocadores en el caso de la Oferta en México (conforme a los términos aprobados por la CNBV y descritos más adelante), y (ii) por los intermediarios internacionales en el caso de la Oferta Internacional.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente de los Intermediarios Colocadores podrá llevar a cabo asignaciones para atender la demanda adicional de inversionistas de la Oferta en México, usando para ello los CBFIs adicionales correspondientes a la Opción de Sobreasignación en México. En la Fecha de la Oferta, los Intermediarios Colocadores colocarán la totalidad de los CBFIs (incluyendo los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México), mismos que serán liquidados al Fiduciario Emisor (i) en la Fecha de Liquidación, respecto de los CBFIs inicialmente colocados, y (ii) respecto de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México, en su caso, en cualquier fecha que ocurra 3 Días Hábiles después de que se suspendan las operaciones de estabilización a que hace referencia el siguiente párrafo en los términos del contrato de colocación.

Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex mantendrá en su posesión, en una cuenta segregada, los fondos resultantes de la colocación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México obtenidos en la Fecha de Liquidación, y podrá usarlos para operaciones de estabilización. Con el objeto de permitir al mercado absorber gradualmente el flujo extraordinario de órdenes de venta de CBFIs que pudieran producirse con posterioridad a la Oferta Global, y para prevenir o retardar la disminución del precio de mercado de los CBFIs, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex podrá, pero no estará obligado, a llevar a cabo operaciones de estabilización en la BMV, mediante posturas de compra durante el periodo de 30 días de vigencia para el ejercicio de la Opción de Sobreasignación en México, conforme a la legislación aplicable. Las operaciones de estabilización se llevarán a cabo por Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex en coordinación con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC y conforme a lo previsto en la legislación mexicana. Las operaciones de estabilización las llevará a cabo Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex con recursos provenientes de la colocación de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México en su posesión, y previo a su entrega al Fiduciario Emisor. A más tardar 3 días hábiles después de concluido el periodo durante el cual pueden realizarse operaciones de estabilización, Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex (i) entregará a los Fideicomisos Aportantes los CBFIs

objeto de la Opción de Sobreasignación que hubiera adquirido en el mercado con motivo de las operaciones de estabilización antes referidas, (ii) liquidará al Fiduciario Emisor el precio obtenido de los CBFIs objeto de la Opción de Sobreasignación en México efectivamente colocados cuyos recursos no hayan sido utilizados para realizar operaciones de estabilización, o (iii) una combinación de lo señalado en los incisos (i) y (ii) anteriores.

En caso de que se realicen o de no realizarse operaciones de estabilización, se informará a la CNBV y al público inversionista, a través del sistema de Emisnet de la BMV y de los medios que determine la CNBV.

CONTADORES INDEPENDIENTES

Los estados financieros combinados al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 y para cada uno de dichos tres años terminados incluidos en el presente Prospecto han sido auditados por PricewaterhouseCoopers, S.C., contadores independientes, como se señala en su reporte contenido en el presente Prospecto.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS COMBINADOS

Terrafina

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

	Página
Dictamen de los Auditores Independientes.....	F-1
Estados Combinados de Posición Financiera.....	F-3
Estados Combinados de Resultados Integrales.....	F-4
Estados Combinados de Variaciones en el Activo Neto.....	F-5
Estados Combinados de Flujos de Efectivo.....	F-6
Notas sobre los Estados Financieros Combinados.....	F7

OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO

A la Fecha de Emisión, ni el Fiduciario Emisor (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso), ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listado en otro mercado.

En términos de los Artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx.

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fiduciario Emisor será Alberto Chretin, con domicilio ubicado en Andrés Bello #10, Piso 11, Col. Polanco, 11560, México, D.F, número telefónico +(52) (55) 5093 2770 y correo electrónico relaciones.inversionistas@terrafin.com.

GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA

El total de los gastos relacionados con la Oferta Global de los CBFIs es de aproximadamente \$662,062,240 Pesos. Los gastos relacionados con la Oferta Global que se detallan a continuación serán cubiertos con los recursos derivados de la emisión.

Los principales gastos estimados relacionados con la emisión son los siguientes:

Gastos Relacionados con la Oferta	MONTO	IVA	TOTAL
Derechos de Estudio y Trámite ante la CNBV	\$17,610	\$0	\$17,610
Derechos de Estudio y Trámite ante la BMV	\$15,490	\$2,478	\$17,968
Derechos de Inscripción en el RNV	\$2,802,750	\$0	\$2,802,750
Listado en BMV	\$616,261	\$98,602	\$714,862
Asesores Legales de la Transacción:			
<i>Asesor legal externo en México</i>	\$23,141,250	\$3,702,600	\$26,843,850
<i>Asesores legales externos en el extranjero</i>	\$27,354,580	\$0	\$27,354,580
<i>Asesor legal de los colocadores en México</i>	\$1,865,085	\$298,414	\$2,163,499
<i>Asesor legal de los colocadores en el extranjero</i>	\$5,222,238	\$0	\$5,222,238
Asesor Fiscal de la Transacción	\$8,148,049	\$1,303,688	\$9,451,737
Honorarios del Representante Común	\$600,000	\$96,000	\$696,000
Honorarios del Fiduciario	\$497,356	\$79,577	\$576,933
Comisión por Estructuración y Colocación:			
<u>Intermediarios Colocadores en México</u>			
<i>Accival</i>	\$101,489,057	\$16,238,249	\$117,727,306
<i>HSBC</i>	\$11,276,562	\$1,804,250	\$13,080,812
<u>Compradores Iniciales</u>			
<i>Citi</i>	\$69,704,770	\$0	\$69,704,770
<i>Goldman Sachs</i>	\$48,661,821	\$0	\$48,661,821
<i>HSBC</i>	\$13,151,843	\$0	\$13,151,843
<u>Co-Líderes</u>	\$4,103,947	\$656,632	\$4,760,579
Gastos de Promoción e Impresión	\$3,936,995	\$629,919	\$4,566,915
Auditoría	\$4,507,289	\$721,166	\$5,228,455
Otros Gastos:			
Gastos de formación	\$2,735,458	\$437,673	\$3,173,131
Dictamen de NAFIN	\$2,000,000	\$320,000	\$2,320,000
Gastos Notariales	\$26,850,826	\$4,112,519	\$30,963,345
Gastos de Corredor Público	\$818,966	\$131,034	\$950,000
Seguro de título	\$3,907,975	\$625,276	\$4,533,251
Impuesto sobre adquisición de inmuebles	\$218,915,395	\$0	\$218,915,395
Gastos de traducción	\$42,500	\$5,200	\$47,700
Total (Pesos)	\$582,384,072	\$31,263,277	\$613,647,349

FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN

Para representar al conjunto de los Tenedores, se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien por conducto de su representante legal, mediante su firma autógrafa en el Contrato de Fideicomiso, acepta el cargo a efecto de supervisar el cumplimiento de las obligaciones que a cargo del Fiduciario se contienen en el Título y en los demás Documentos de la Operación.

El Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV y LGTOC (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 68 de la LMV), en el presente Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el presente Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, lo siguiente:

- suscribir el Título, habiendo verificado que cumpla con todas las disposiciones legales relacionadas con el mismo;
- verificar la constitución del Fideicomiso;
- verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- verificar el cumplimiento del destino de los fondos;
- verificar el cumplimiento del Fiduciario y del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, y el cumplimiento de cualquier otra Persona con sus respectivas obligaciones de conformidad con aquéllos contratos que se celebren de tiempo en tiempo con el fin cumplir con los Fines del Fideicomiso;
- notificar a la CNBV, la BMV e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;
- convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos del presente Título y/o del Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos resueltos por una asamblea de Tenedores;
- desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la asamblea de Tenedores;
- en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;
- ejercer todas las acciones necesarias a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;
- preparar y publicar avisos de pago para los Tenedores y proporcionar a Indeval y a la BMV con por los menos 6 Días Hábles de anticipación, notificación de cualesquier Distribuciones;

- actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores con respecto al pago a los Tenedores de cualquier cantidad pagadera en relación con los CBFIs y con respecto a cualesquiera otros asuntos requeridos;
- ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el presente Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- solicitar del Fiduciario y/o del Administrador toda la información y documentación en su posesión que sea necesaria para el cumplimiento por parte del Representante Común de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los CBFIs, en el entendido, que el Fiduciario y el Administrador proporcionarán la información y documentación relacionada con el Contrato de Fideicomiso y con los CBFIs según les sea requerida por el Representante Común para los fines anteriores;
- proporcionar, cuando sea requerido, a cualquier Tenedor copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador; y
- en general, llevar a cabo todos los actos y cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades, del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, el presente Título y los demás documentos de los que sea parte o la legislación aplicable, serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

El Representante Común podrá ser destituido por una resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores que cumpla con los requisitos del Artículo 220 de la LGTOC; en el entendido, que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar como representante común de los Tenedores en los casos especificados en, y de conformidad con, las disposiciones del artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario con no menos de 60 días de anticipación un aviso por escrito de dicha renuncia, y en cualquier caso dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la asamblea de Tenedores y dicho representante común sustituto haya aceptado su nombramiento y tomado posesión del cargo.

Las obligaciones del Representante Común cesarán una vez que los CBFIs hayan sido pagados en su totalidad. El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cualquier cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo las acciones y deberes que tenga permitido o que le sea requerido desarrollar.

El Representante Común no es parte del Comité Técnico, no tiene derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico y no tiene derecho a asistir o recibir notificaciones de las sesiones del Comité Técnico. En consecuencia, el Representante Común no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN LA OFERTA EN MÉXICO

Fideicomitente y Administrador PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.	Maite Igareda Diez de Sollano
Subsidiaria TF Administradora, S. de R.L. de C.V.	Alberto Chretin Castillo
Fiduciario The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple	Delegado Fiduciario del Fideicomiso F/00939
Asesor Legal Externo Creel, García Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.	Carlos Aiza Haddad Rodrigo Castelazo de la Fuente
Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores en México Ritch Mueller, S.C.	Carlos Obregón Rojo Rodrigo Conesa Labastida
Representante Común Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Claudia Zermeño Inclán, Areli Sánchez Carrasco y Héctor Eduardo Vázquez Abén
Intermediarios Colocadores en México Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Integrante del Grupo Financiero Banamex	Ignacio Gómez Daza.
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC	Yamur Severiano Muñoz Gómez Luis Gerardo del Valle Torres.
Asesor Legal Fiscal Del Valle Torres, S.C.	
Auditor Externo PricewaterhouseCoopers, S.C.	Ariadna Laura Muñiz Patiño

EL FIDEICOMITENTE Y ASESOR

Historia y Desarrollo del Fideicomitente

PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. es una sociedad de reciente creación, afiliada de PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de PIM. Por su parte, PIM es una subsidiaria totalmente perteneciente de manera indirecta a Prudential. El Fideicomitente y Asesor se constituyó el 7 de enero de 2013, con el propósito principal de ser la afiliada de PREI que preste los servicios de asesoría y administración a Terrafina bajo el Contrato de Asesoría.

Actividad principal

La prestación de servicios de asesoría al nuestro Fideicomiso y sus subsidiarias, incluyendo (i) proporcionar servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, colocación, adquisición, desarrollo, operación y disposición de inmuebles, (ii) administrar y operar Terrafina y sus subsidiarias, y (iii) prestar servicios accesorios a los servicios descritos en las secciones (i) y (ii) anteriores.

Canales de Distribución

El Fideicomitente y Asesor es una sociedad de reciente creación, por lo que lo este apartado no resulta aplicable.

Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

A la fecha el Fideicomitente y Asesor no tiene registradas Patentes, Marcas o licencias. Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión a celebrarse como parte de las Operaciones de Formación entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como asesor, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939 y TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

En la fecha del Contrato de Asesoría, el Asesor celebrará un contrato de prestación de servicios con PREI Administradora, S.C., relativo a la subcontratación por el Asesor de los servicios que el Asesor requiera prestar bajo el Contrato de Asesoría.

Principales Clientes

Terrafina y sus subsidiarias.

Legislación Aplicable y Situación Tributaria

El Fideicomitente y Asesor es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

Recursos Humanos

El Fideicomitente y Asesor no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

Desempeño Ambiental

El Fideicomitente y Asesor es de reciente creación y no cuenta con historial en este sentido.

Información del Mercado

El Fideicomitente y Asesor es de reciente creación y no cuenta con historial en este sentido.

Estructura Corporativa

Los dos socios del Fideicomitente y Asesor son PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V. y PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V., cada una con una parte social de \$1.00 Peso. Dichas entidades son afiliadas de PREI.

Descripción de los Principales Activos

- Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión a celebrarse como parte de las Operaciones de Formación entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como asesor, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939 y TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente y Asesor, 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. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomitente y Asesor no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Acciones Representativas del Capital Social

El capital social mínimo fijo está compuesto de dos partes sociales cada una con valor de \$1.00 Peso. Se aumentará el capital social del Fideicomitente y Asesor según se requiera para la ejecución de sus actividades.

Dividendos del Fideicomitente y el Asesor

El Fideicomitente y Asesor es una sociedad de reciente creación, por lo que no ha repartido dividendos.

Administradores y Accionistas

Los dos socios del Fideicomitente y Asesor son PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V. y PLA Asesoría Profesional, S. de R.L. de C.V.

El Gerente Único del Fideicomitente y Asesor es María Teresa Igareda Diez de Sollano.

Estatutos Sociales y otros Convenios

De conformidad con sus estatutos Sociales, el Fideicomitente y Asesor tiene por objeto los siguientes: (a) Prestar todo tipo de servicios, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, servicios de administración, servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicos, contables, de corretaje, asistencia técnica en materia comercial, gestoría de permisos, licencias y usos de suelo, cobro de cuentas por cobrar así como cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios o con la administración de inmuebles; celebrar contratos con terceros así como el subcontratar dichos servicios de administración, ya sea a nombre propio o de sus clientes, según sea necesario o conveniente para dar cumplimiento al objeto social. (b) Asesorar y prestar todo tipo de servicios relacionados con todo tipo de

inversiones, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, inversiones inmobiliarias, productos financieros y cualquier otro bien o derecho que se encuentre dentro del comercio, en la medida en que la ley lo permita. (c) Celebrar, como fideicomitente y/o fideicomisaria, toda clase de contratos de fideicomiso, aportar al patrimonio de tales fideicomisos cualesquier recursos así como la propiedad o titularidad de bienes o derechos, y enajenar por cualquier título, los derechos que el Fideicomitente y Asesor tenga respecto a los fideicomisos en los que participe, sea como fideicomitente y/o como fideicomisaria. (d) Operar, administrar, financiar, comprar, vender y de cualquier otra forma disponer de todo tipo de bienes y derechos que resulten necesarios o convenientes para cumplir con su objeto social. (e) Representar a personas físicas y morales, mexicanas o extranjeras, ya sea en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero; así como conferir toda clase de comisiones mercantiles y mandatos, obrando en su propio nombre o en nombre del comitente o mandante. (f) Celebrar con cualquier tercero o parte relacionada toda clase de actos, convenios y contratos, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, de compraventa, comodato, crédito, arrendamiento, subarrendamiento, fideicomiso, de servicios, de sociedad, de asociación y otros, según sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social. (g) Usar y explotar todo tipo de concesiones, franquicias, permisos, licencias y autorizaciones, según sea necesario o recomendable para el cumplimiento del objeto social. (h) Emitir, suscribir, aceptar, endosar, garantizar, avalar y negociar con toda clase de títulos de crédito o valores, según sea necesario o conveniente para el cumplimiento del objeto social. (i) Otorgar y constituir toda clase de garantías, incluyendo en calidad de obligado solidario, fianzas y avales, en relación con obligaciones del Fideicomitente, de partes relacionadas o de terceros. (j) Otorgar y recibir préstamos así como constituir todo tipo de gravámenes y limitaciones de dominio sobre bienes tangibles e intangibles del Fideicomitente, incluyendo bienes inmuebles, según sea necesario o conveniente. (k) Participar como accionista, socio o inversionista en cualquier tipo de personas morales, mercantiles, civiles o de otra naturaleza, mexicanas o extranjeras, así como suscribir, adquirir y transferir todo tipo de acciones, cuotas, partes sociales y/o participaciones en todo tipo de personas morales, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. (l) En general, la realización de toda clase de actos y la celebración de cualquier clase de contratos o documentos, civiles, mercantiles o de cualquier otro tipo, según sea necesario para el cumplimiento del objeto social.

- Contrato de Asesoría y Servicios de Administración de Inversión a celebrarse como parte de las Operaciones de Formación entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como asesor, The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939 y TF Administradora, S. de R.L. de C.V.

- En la fecha del Contrato de Asesoría, el Asesor celebrará un contrato de prestación de servicios con PREI Administradora, S.C., relativo a la subcontratación por el Asesor de los servicios que el Asesor requiera prestar bajo el Contrato de Asesoría.

Auditores Externos

PricewaterhouseCoopers, S.C.

Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

El Fideicomitente y Asesor es una sociedad sin antecedentes operativos y no está enterado de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios.

LA SUBSIDIARIA

Historia y Desarrollo de la Subsidiaria

La Subsidiaria es una sociedad de responsabilidad limitada constituida con fecha 30 de noviembre de 2012, mediante escritura pública 111,661, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Arce Gargollo, notario público 74 del Distrito Federal. La Subsidiaria es una afiliada de PREI, el negocio de administración de inversiones inmobiliarias de PIM. Por su parte, PIM es una subsidiaria totalmente perteneciente de manera indirecta a Prudential. Consideramos que no existe ningún desarrollador o inversionista industrial en México con la experiencia, la sofisticación, el conocimiento técnico y los recursos para desarrollar una plataforma industrial verdaderamente nacional que tiene PREI.

Actividad Principal de la Subsidiaria

Administrar la Fibra objeto de la presente Emisión.

Canales de Distribución

La Subsidiaria es una sociedad de reciente creación, por lo que lo este apartado no resulta aplicable.

Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

A la fecha la Subsidiaria no tiene registradas Patentes, Marcas o licencias.

Principales Clientes de la Subsidiaria

Terrafina y sus subsidiarias.

Legislación Aplicable y Situación Tributaria

La Subsidiaria es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

Recursos Humanos de la Subsidiaria

La Subsidiaria no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno. Al término de la Oferta Global y de las Operaciones de Formación, la Subsidiaria contratará al Director General y al Director de Finanzas, así como a tres profesionistas para que apoyen a dichos directores.

Desempeño Ambiental de la Subsidiaria

La Subsidiaria es de reciente creación y no cuenta con historial en este sentido.

Información del Mercado de la Subsidiaria

La Subsidiaria es de reciente creación y no cuenta con historial en este sentido.

Estructura Corporativa de la Subsidiaria

Los socios de la Subsidiaria son The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/00121 y PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.

Descripción de los Principales Activos de la Subsidiaria

Contrato de Administración a celebrarse como parte de las Operaciones de Formación entre TF Administradora, S. de R.L. de C.V., como subsidiaria de administración y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/00939.

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento la Subsidiaria, 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. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha del presente Prospecto, la Subsidiaria no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Acciones Representativas del Capital Social de la Subsidiaria

El capital social mínimo fijo está compuesto de dos partes sociales cada una con valor de \$1.00 Peso. Se aumentará el capital social del Fideicomitente y Administrador según se requiera para la ejecución de sus actividades.

Dividendos del Fideicomitente y el Asesor

La Subsidiaria es una sociedad de reciente creación, por lo que no ha repartido dividendos.

Administradores y Accionistas de la Subsidiaria

Los socios de la Subsidiaria son The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/00121 y PLA Inmuebles Industriales, S. de R.L. de C.V.

El Gerente Único de la Subsidiaria es María Teresa Igareda Diez de Sollano.

Estatutos Sociales y Otros Convenios de la Subsidiaria

De conformidad con sus estatutos sociales, la Subsidiaria tiene por objeto la prestación de servicios relacionados, directa o indirectamente, con la operación, manejo, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios incluyendo, enunciativa más no limitativamente, proyectos industriales y de usos múltiples, desarrollos inmobiliarios, hoteles, centros comerciales, áreas recreacionales y en general cualquier tipo de bienes inmuebles, en el entendimiento que en el desarrollo de su objeto la Subsidiaria no deberá generar utilidades, sin perjuicio a su derecho para percibir los ingresos necesarios para cubrir sus costos y gastos de operación. En el desarrollo del anterior objeto y sujeto a la prevención antes establecida, la Subsidiaria podrá en forma enunciativa y no limitativa realizar, entre otras, las siguientes actividades: (i) Prestar toda clase de servicios técnicos, administrativos o de supervisión a cualquier

entidad mexicana o extranjera, ya sea de naturaleza comercial o industrial, así como contratar dichos servicios. (ii). Administrar, operar, controlar y asesorar entidades mexicanas o extranjeras. (iii). Desarrollar, construir, diseñar, restaurar, planear, promocionar, comercializar, operar, manejar, vender, arrendar, adquirir, fideicomitir, transferir, hipotecar, gravar y disponer de cualquier tipo de desarrollos, hoteles, centros comerciales, áreas recreacionales y en general cualquier tipo de bienes inmuebles. (iv). Adquirir, transferir, fideicomitir, dar en prenda, gravar, o de cualquier manera disponer de los títulos, acciones, partes sociales o cualquier otro interés en entidades extranjeras o mexicanas, así como de todo tipo de bienes muebles, por lo que podrá participar como accionista, socio o inversionista en cualquier tipo de personas morales, mercantiles, civiles o de otra naturaleza, mexicanas o extranjeras, así como suscribir, adquirir y transferir todo tipo de acciones, cuotas, partes sociales y/o participaciones en todo tipo de personas morales, de conformidad con las disposiciones legales aplicables. (v). Actuar como fideicomitente y fideicomisario en cualquier tipo de fideicomisos, incluyendo sin limitar fideicomisos de garantía, fideicomisos de control, fideicomisos empresariales y de administración. (vi). Adquirir, transferir, disponer, importar, exportar, arrendar y negociar en cualquier forma con todo tipo de bienes. (vii). Actuar como comisionista, representante, agente o mandatario, y en general actuar en representación de cualquier persona o entidad ya sea en los Estados Unidos Mexicanos ("México") o en el extranjero. (viii). Celebrar ya sea en forma directa o indirecta todo tipo de contratos, convenios, o actos jurídicos mercantiles o civiles, que sean necesarios o recomendables para cumplir con los objetos sociales de la Subsidiaria. (ix). Emitir, girar, negociar, avalar, suscribir, aceptar o endosar títulos de crédito. (x). Obtener, adquirir, usar, licenciar, explotar o disponer de todo tipo de patentes, marcas o nombres comerciales y en general todo tipo de derechos de propiedad industrial o intelectual. (xi). Contratar a todo tipo de personal requerido para el debido funcionamiento de la Subsidiaria. (xii). Otorgar y contratar préstamos o créditos con o sin garantía personal o real así como constituirse en obligado solidario, obtener pólizas de seguros y fianzas, y en general otorgar todo tipo de garantías reales o personales para garantizar sus obligaciones u obligaciones de terceras personas sean o no partes relacionadas, así como constituirse en fiador. (xiii). Llevar a cabo y ejecutar toda clase de actos, contratos, u operaciones necesarias o recomendables para el desarrollo del objeto y actividades anteriormente señaladas.

Audidores Externos de la Subsidiaria

La Subsidiaria no cuenta con auditores externos.

Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

La Subsidiaria es una sociedad sin antecedentes operativos y no está enterado de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios.

INFORMACIÓN FINANCIERA

Información Financiera de la Subsidiaria

En virtud de que la Subsidiaria es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Subsidiaria en la operación descrita en el presente Prospecto, no se incluye información financiera de la Subsidiaria.

A la fecha del presente Prospecto, la Subsidiaria no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Información Financiera del Asesor

En virtud de que el Asesor es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Asesor en la operación descrita en el presente Prospecto, no se incluye información financiera del Asesor.

A la fecha del presente Prospecto, el Asesor no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los Artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

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

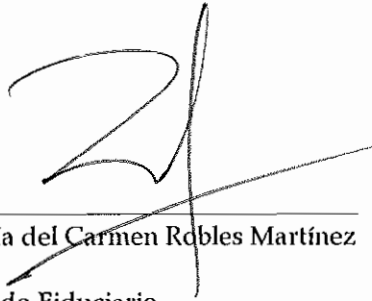
OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES

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

PERSONAS RESPONSABLES
EL FIDUCIARIO EMISOR

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

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



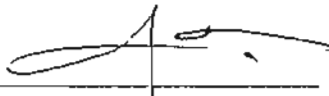
Por: _____
Nombre: María del Carmen Robles Martínez
Gómez
Cargo: Delegado Fiduciario

EL FIDEICOMITENTE
PLA ADMINISTRADORA INDUSTRIAL, S. DE R.L. DE C.V

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Por: 
Nombre: Alfonso Munk
Cargo: Director General

Por: 
Nombre: Enrique Lavín
Cargo: Director de Finanzas

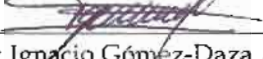
Por: 
Nombre: José Luis Soberanes
Cargo: Director Jurídico

INTERMEDIARIO COLOCADOR
ACCIONES Y VALORES BANAMEX, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA, INTEGRANTE DEL
GRUPO FINANCIERO BANAMEX

"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 Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario 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.

Su representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precios de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, así como los indicadores comparativos con emisoras del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación."

Por: 
Nombre: Ignacio Gómez-Daza Alarcón
Cargo: Apoderado

INTERMEDIARIO COLOCADOR
HSBC CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO HSBC

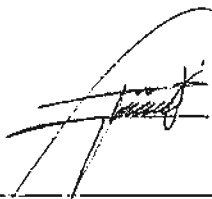
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomiso, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los CBFIs materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor 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.

Nuestra representada ha participado con la Emisora, en la definición del rango de precios de los CBFIs materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características de la Emisora, así como los indicadores comparativos con emisoras del mismo ramo o similares, tanto en México como en el extranjero y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, en la inteligencia de que el precio de colocación definitivo podrá variar del rango establecido, según los niveles de oferta y demanda de los CBFIs y las condiciones imperantes en el (los) mercado(s) de valores en la fecha de colocación."



Por: _____
Nombre: Yanur Severiano Muñoz Gómez
Cargo: Apoderado



Por: _____
Nombre: Augusto Vizcarra Carrillo
Cargo: Apoderado

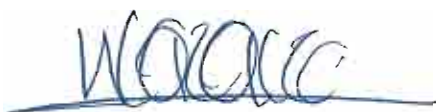
EL REPRESENTANTE COMÚN

MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

REPRESENTANTE COMÚN

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



Por: _____
Nombre: Héctor Eduardo Vázquez Abén
Cargo: Apoderado

LICENCIADO EN DERECHO
CREEL, GARCÍA-CUÉLLAR, AIZA Y ENRÍQUEZ, S.C.

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”



Por:

Nombre: Carlos Aiza Haddad

Cargo: Socio

AUDITOR EXTERNO

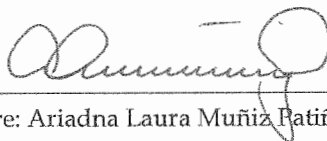
PricewaterhouseCoopers, S. C.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros combinados que contiene el presente Prospecto por los ejercicios 2012, 2011 y 2010 fueron dictaminados con fecha 8 de marzo de 2013, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros combinados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros combinados por nosotros dictaminados.

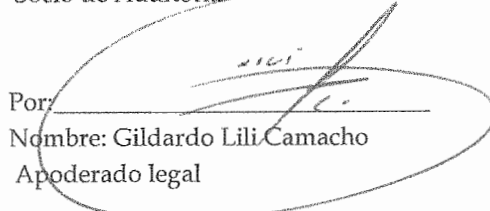
Por:



Nombre: Ariadna Laura Muñiz Patiño

Socio de Auditoría

Por:



Nombre: Gildardo Lili Camacho

Apoderado legal

ANEXOS

- A. ESTADOS FINANCIEROS (SE ADJUNTAN EN DOCUMENTO APARTE)
- B. OPINIÓN LEGAL
- C. TÍTULO
- D. CONTRATO DE FIDEICOMISO
- E. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN
- F. CONTRATO DE ASESORÍA
- G. CONVENIO DE APORTACIÓN
- H. OPINIÓN FISCAL
- I. CONFIRMACIÓN DE CRITERIOS DEL SAT

APÉNDICE

PROPIEDADES INICIALES

APÉNDICE A
LISTA DE LAS PROPIEDADES INICIALES

No.	Propiedad	Año Inicial de Operaciones	ARB Total (pies cuadrados)	% del ARB del Portafolio ⁽¹⁾
	<i>Aguascalientes,</i> <i>Aguascalientes</i>	1998	64,713	0.3%
		1985	528,093	2.7%
	<i>Tijuana, Baja California</i>	1998	91,994	0.5%
		1999	50,489	0.3%
		2005	40,300	0.2%
		2006	30,000	0.2%
		1983	60,870	0.3%
		2002	58,900	0.3%
		2006	140,258	0.7%
		2007	122,370	0.6%
		2008	83,774	0.4%
		1986	32,453	0.2%
		2009	232,276	1.2%
		1991	32,000	0.2%
	<i>Casas Grandes, Chihuahua</i>	1996	86,436	0.4%
	<i>Chihuahua, Chihuahua</i>	1984	65,660	0.3%
		2001	80,000	0.4%
		2002	70,000	0.4%
	<i>Ciudad Juárez, Chihuahua</i>	1998	73,703	0.4%
		2005	223,543	1.1%
		1994	59,571	0.3%
		1995	79,700	0.4%
		1997	109,470	0.6%
		2006	105,749	0.5%
		2006	105,749	0.5%
		1997	149,570	0.8%
		1977	174,802	0.9%
		2007	118,900	0.6%
		2007	118,994	0.6%
		1998	128,000	0.7%
		2000	60,000	0.3%
		2002	116,000	0.6%
		2000	80,000	0.4%
		1997	60,000	0.3%
		2009	241,772	1.2%
		1999	90,000	0.5%
		NA	0	0.0%
		NA	0	0.0%
		NA	0	0.0%

No.	Propiedad	Año Inicial de Operaciones	ARB Total (pies cuadrados)	% del ARB del Portafolio ⁽¹⁾
	<i>Ciudad Acuña, Coahuila</i>	2006	155,680	0.8%
	<i>Ramos Arizpe, Coahuila</i>	2008	146,735	0.8%
		2007	91,773	0.5%
		2005	85,824	0.4%
		2009	689,338	3.5%
		2006	217,751	1.1%
		2007	114,889	0.6%
		2007	116,311	0.6%
		1995	183,470	0.9%
		2007	152,444	0.8%
		2009	93,813	0.5%
		NA	0	0.0%
	<i>Saltillo, Coahuila</i>	1998	145,129	0.7%
		2006	87,969	0.5%
		2008	139,767	0.7%
	<i>Durango, Durango</i>	2008	240,911	1.2%
	<i>Celaya, Guanajuato</i>	2000	116,000	0.6%
	<i>Silao, Guanajuato</i>	2008	130,270	0.7%
		1998	35,112	0.2%
	<i>Atitalaquia, Hidalgo</i>	NA	0	0.0%
	<i>Guadalajara, Jalisco</i>	2008	183,623	0.9%
		2000	181,201	0.9%
		1999	603,335	3.1%
		2008	166,787	0.9%
		1999	158,284	0.8%
	<i>Monterrey, Nuevo León</i>	1998	71,536	0.4%
		2001	60,127	0.3%
		1997	117,105	0.6%
		1996	32,964	0.2%
		2004	64,582	0.3%
		2008	88,000	0.5%
		2009	96,000	0.5%
		1991	101,450	0.5%
		2008	116,509	0.6%
		2008	116,510	0.6%
		NA	0	0.0%

No.	Propiedad	Año Inicial de Operaciones	ARB Total (pies cuadrados)	% del ARB del Portafolio ⁽¹⁾
		NA	0	0.0%
		NA	0	0.0%
	<i>Puebla, Puebla</i>	1997	185,615	1.0%
	<i>Querétaro, Querétaro</i>	2001	220,877	1.1%
		1999	105,696	0.5%
		2002	142,718	0.7%
		1997	108,716	0.6%
		2006	39,246	0.2%
		2003	59,644	0.3%
		2005	125,982	0.6%
		2007	135,626	0.7%
		2000	107,435	0.5%
		1983	86,800	0.4%
		2009	263,922	1.4%
		2007	546,434	2.8%
		2006	51,667	0.3%
	<i>San Luis Potosí, San Luis Potosí</i>	2008	77,059	0.4%
		2008	134,487	0.7%
		2006	64,584	0.3%
		2007	64,584	0.3%
		2008	129,168	0.7%
		2008	107,640	0.6%
		2004	22,489	0.1%
		2000	70,504	0.4%
		2003	34,768	0.2%
		NA	224,671	1.1%
		NA	0	0.0%
		NA	0	0.0%
	<i>Hermosillo, Sonora</i>	1997	178,013	0.9%
		1985	56,972	0.3%
	<i>Cuautitlán Izcalli, Estado de México</i>	2003	344,206	1.8%
		2004	321,328	1.6%
		2006	172,579	0.9%
		2002	300,000	1.5%
		2008	599,522	3.1%
		2009	341,240	1.7%
		2007	379,228	1.9%
		2006	229,898	1.2%
		2008	257,377	1.3%
		2007	237,756	1.2%
		2008	309,666	1.6%

No.	Propiedad	Año Inicial de Operaciones	ARB Total (pies cuadrados)	% del ARB del Portafolio ⁽¹⁾
		2006	68,500	0.4%
		2009	345,625	1.8%
		NA	0	0.0%
	<i>Huehuetoca, Estado de México</i>			
		2009	229,551	1.2%
		NA	0	0.0%
	<i>Toluca, Estado de México</i>			
		2008	232,178	1.2%
		2007	181,475	0.9%
		2008	16,988	0.1%
		2008	18,299	0.1%
		2008	17,222	0.1%
		2008	17,222	0.1%
		2008	186,436	1.0%
		2008	23,917	0.1%
		2009	156,390	0.8%
		2009	56,993	0.3%
	<i>Villahermosa, Tabasco</i>			
		2009	650,761	3.3%
		NA	0	0.0%
	<i>Matamoros, Tamaulipas</i>			
		2006	80,000	0.4%
	<i>Nuevo Laredo, Tamaulipas</i>			
		1997	125,000	0.6%
		1988	49,039	0.3%
		1998	150,868	0.8%
		2007	43,000	0.2%
		1996	45,904	0.2%
		1980	29,742	0.2%
	<i>Reynosa, Tamaulipas</i>			
		1985	160,722	0.8%
		2006	258,000	1.3%
		1985	160,722	0.8%
		1985	163,584	0.8%
		1985	163,584	0.8%
		NA	0	0.0%

(1) Al 31 de diciembre de 2012.

[esta página se dejó intencionalmente en blanco]