

FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

30 DE JUNIO DE 2011

FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

30 DE JUNIO DE 2011

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados financieros no consolidados:	
Balance general no consolidado	1
Estado de resultados no consolidado	2
Estado de variaciones en el patrimonio no consolidado	3
Estado de flujos no consolidado	4
Notas sobre los estados financieros no consolidados	5 a 8

FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

BALANCE GENERAL NO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2011

(Cifras en pesos)

ACTIVO

Activo Circulante:	
Efectivo (Nota 4)	\$ 1,000
 Bancos	 496,436,279
Cuentas por cobrar a aportantes	59,731,846
Impuestos por recuperar	1,018,963,334
Circulante	<u>1,575,132,459</u>
Portafolio de contribución (Nota 4)	8,180,060,766
 Inversiones permanentes	 1,000,000
Seguros pagados por anticipado	<u>2,969,405</u>
 Total del activo	 <u>\$ 9,759,162,630</u>

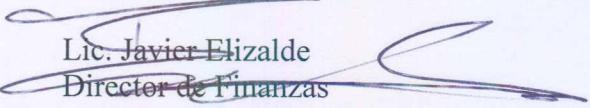
PASIVO

A corto plazo:	
Proveedores	\$ 51,945,048
Acreedores	<u>1,565,470,413</u>
 Largo plazo:	 1,617,415,461
Depósitos en garantía	<u>37,103,340</u>
 Total pasivo	 <u>1,654,518,801</u>

PATRIMONIO (Nota 5)

Patrimonio inicial	1,000
Patrimonio emitido	7,992,692,037
Resultado del ejercicio	<u>110,950,792</u>
Total patrimonio	<u>8,103,643,829</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 9,759,162,630</u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.


 Lic. Javier Elizalde
 Director de Finanzas

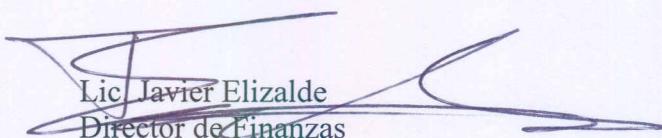
FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA

ESTADO DE RESULTADOS NO CONSOLIDADO POR EL PERÍODO
DEL 12 DE ENERO (FECHA DE CONSTITUCIÓN)
AL 31 DE MARZO Y AL 30 DE JUNIO DE 2011

(Cifras en pesos)

	<u>31 de marzo 2011</u>	<u>30 de junio 2011</u>
Ingresos por rentas	\$ 14,703,537	\$ 124,925,295
Ingresos reembolsables	<u>865,430</u>	<u>8,675,776</u>
Total de ingresos	15,568,967	133,601,092
Gastos de administración	1,249,371	21,759,383
Depreciaciones y amortizaciones		16,733,228
Resultado de operación	<u>14,319,596</u>	<u>95,108,461</u>
Productos financieros	2,441,932	30,326,524
Comisiones pagadas	<u>(232)</u>	<u>(6,455)</u>
Resultado Integral del Financiamiento	2,441,700	30,320,069
Resultado antes de reparto		125,428,630
Reparto a tenedores de certificados		<u>14,477,738</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ 16,761,296</u>	<u>\$ 110,950,792</u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.


Lic. Javier Elizalde
Director de Finanzas

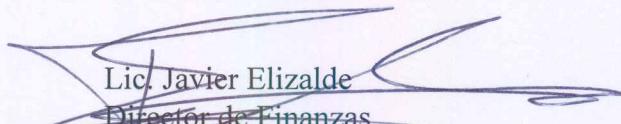
FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NO CONSOLIDADO
AL 30 DE JUNIO DE 2011

(Cifras en pesos)

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Aportación inicial	\$ 1,000		\$ 1,000
Patrimonio emitido	7,992,692,037		7,992,692,037
Resultado del ejercicio		\$ 125,428,530	125,428,530
Reparto a tenedores de certificados		<u>14,477,738</u>	<u>14,477,738</u>
Resultados pendientes de repartir	<u> </u>	<u>110,950,792</u>	<u>110,950,792</u>
	<u>\$7,992,693,037</u>	<u>\$ 110,950,792</u>	<u>\$8,103,643,829</u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



Lic. Javier Elizalde
Director de Finanzas

FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADO DE FLUJOS NO CONSOLIDADO POR EL PERÍODO DEL 12 DE ENERO
(FECHA DE CONSTITUCIÓN) AL 30 DE JUNIO DE 2011
(Cifras en pesos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Resultado del ejercicio	\$ 125,428,530
Depreciación del ejercicio	<u>16,733,228</u>
	142,161,758
Incremento en cuentas por cobrar y por pagar - Neto	1,131,034,557
Incremento en impuestos por recuperar	(1,018,963,334)
Incremento por depósitos en garantía	37,103,340
Pago de reparto a tenedores	<u>(14,477,738)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>291,336,321</u>

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Inversiones permanentes	1,000,000
Cartera de aportación y compra de Inmuebles	<u>8,196,793,994</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>8,197,793,994</u>

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Patrimonio emisión de certificados	<u>7,992,693,037</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>7,992,693,037</u>
Saldo final en efectivo	<u>\$ 496,437,278</u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Javier Elizalde
Director de Finanzas

FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

NOTAS CONDENSADAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

30 DE JUNIO DE 2011

(Cifras en pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN, ACTIVIDADES Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES DEL FIDEICOMISO:

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A., (el "Fideicomiso") se constituyó como un fideicomiso inmobiliario en la Ciudad de México el 12 de enero de 2011, principalmente para adquirir y ser el propietario de diversos inmuebles con el objetivo de arrendar y desarrollar inmuebles de uso comercial, industrial y mixto, así como oficinas y terrenos en el mercado inmobiliario mexicano. El Fideicomiso se constituyó entre los propietarios (los "Propietarios" o "Aportantes") de ciertos inmuebles que se detallan a continuación (los "Inmuebles") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario.

Los estados financieros no consolidados incluyen inversiones permanentes a F1-Management, S.C., que tiene como actividad el prestar los servicios administrativos.

NOTA 2 - PROPÓSITO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros al 30 de junio de 2011 que se acompañan, cumplen lo establecido en las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, para mostrar una presentación razonable de la situación financiera del Fideicomiso.

Con el objeto de mostrar la información financiera que refleje los actos realizados por el Fideicomiso y su subsidiaria, así como la administración del patrimonio fideicomitido y reflejar el cumplimiento de las instrucciones establecidas por el fideicomitente en los términos del Fideicomiso, buscando principalmente reflejar lo siguiente:

- a. La aportación inicial al Fideicomiso.
- b. Los inmuebles que integran la cartera de aportación.
- c. Los recursos de la oferta pública y los gastos incurridos para tal fin
- d. Los ingresos por rentas y mantenimiento que a partir del 18 de marzo de 2011 le corresponden al Fideicomiso.
- e. Los derechos y obligaciones por saldos a favor de Impuesto al Valor Agregado y derechos de inscripción.
- f. Los recursos invertidos y sus rendimientos
- g. Los depósitos en garantía que fueron pactados en los contratos de arrendamiento vigentes.
- h. Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 7 de julio de 2011, por el Lic. Javier Elizalde, Director de Finanzas.

NOTA 3 - RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas:

- a) El rubro de bancos se registra a su valor nominal y está invertido con disponibilidad inmediata. Los intereses que se generan se reconocen conforme se devengan.
- b) Las propiedades que conforman la cartera de aportación se expresa a su costo de adquisición, más la capitalización de gastos de registro.
- c) Las provisiones por depreciación se calculan por el método de línea recta con base en la vida útil de los activos e inician al mes siguiente de su adquisición.
- d) Las inversiones permanentes en la compañía subsidiaria se valúan conforme el método de participación.
- e) El patrimonio del Fideicomiso está representado por las aportaciones recibidas y los resultados que se derivan de la operación del Fideicomiso. Véase Nota 5.
- f) Los ingresos por rentas se reconocen conforme se devengan los servicios por la prestación de los inmuebles, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse. Las recuperaciones de gastos estimadas de ciertos inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros y otros gastos operativos, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos, y se presentan como ingresos por gastos reembolsables.
- g) Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento, son reconocidos en resultados conforme se devengan.

Los pasivos acumulados representan a mejor estimación realizada por la Administración. El equipo directivo del Fideicomiso ha concluido que su moneda funcional es el peso mexicano.

NOTA 4 - CARTERA DE APORTACIÓN Y COMPRAS

La cartera de aportación está integrada por los siguientes Inmuebles:

<u>Plaza</u>	
<u>Aportación</u>	
Guadalajara	\$ 965,044,919
Celaya	463,846,152
Tuxtla	398,907,700
Lerma	315,415,392
La Joya	324,692,300
Maravillas	371,174,791
Vía Morelos	333,969,227
Reforma 99	315,415,393
Rentimex	166,984,613
Diamante	157,707,687
Vallejo	106,684,616
Taxco	288,059,634
Tuxtla II	188,891,560

Compras y Aportaciones posteriores

Plaza Central	1,300,000,000
Malecón	1,900,000,000
Chetumal	600,000,000
Depreciación acumulada	<u>16,733,228</u>
Total	\$ 8,180,060,766

NOTA 5 - PATRIMONIO:

El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación inicial de mil pesos y el monto de los recursos provenientes de la colocación de los Certificados como se muestra a continuación:

En efectivo	183,780,043
En especie	<u>238,795,180</u>
Total	<u>422,575,223</u>

El 18 de marzo de 2011, Fibra UNO llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (la "Oferta"), a \$19.50, lo que equivale a la obtención \$3,143,493,990.

Con fecha 16 de abril de 2011, Fibra Uno ejerció la opción de la sobreasignación de la oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") por 22,575,223 certificados bursátiles a \$19.50, lo cual equivale a la obtención de \$440,216,849.

Con motivo de la oferta los propietarios aportaron al Fideicomiso los 13 inmuebles descritos en la Nota 4, a cambio de CBFIs. Posteriormente se adquieren, como aportación o como compra directa, las propiedades mencionadas en la misma nota.

Con fecha 26 de mayo de 2011, de acuerdo a la decisión del Comité Técnico, el Fideicomiso pagó un anticipo proveniente de su resultado fiscal a los poseedores de sus certificados bursátiles un importe por \$14,477,738.

NOTA 6 - RÉGIMEN FISCAL:

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de las LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso.