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

Estados financieros consolidados intermedios (condensados) al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, y por los seis meses terminados el 30 de junio de 2013 y 2012

Fideicomiso Irrevocable No. F/1401

(Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria

Estados financieros consolidados 2013 y 2012

Contenido **Página**

Estados consolidados de posición financiera	2
Estados consolidados de utilidad integral	3
Estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes	4
Estados consolidados de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados	6

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 30 de junio de 2013 y 31 de diciembre de 2012
(En miles de pesos)

Activos

	Notas	2013	2012
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5.	$ 18,608,134	$ 2,047,712
Rentas por cobrar y otras	6.	217,212	158,771
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA - parte relacionada		7,884	11,278
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		1,779,784	1,548,019
Pagos anticipados		38,309	19,053
Total del activo circulante		20,651,323	3,784,833
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	49,635,769	29,853,455
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		1,487,682	158,194
Otros activos, Neto		481	416
Total del activo no circulante		51,123,932	30,012,065
Total		$ 71,775,255	$ 33,796,898

Pasivos y Patrimonio

Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10.	$ 677,259	$ 669,596
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		10,742,350	468,124
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.	134,199	70,855
Rentas cobradas por anticipado	12.	22,981	22,981
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	107,371	49,918
Total del pasivo circulante		11,684,160	1,281,474
Deuda a largo plazo	10.	8,103,284	8,255,347
Depósitos de los arrendatarios		193,725	166,424
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	12.	45,959	68,941
Total del pasivo		20,027,128	9,772,186
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14.	50,373,145	23,184,291
Resultados acumulados		1,374,982	840,421
Total del patrimonio		51,748,127	24,024,712
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		$ 71,775,255	$ 33,796,898

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Lic. Javier Elizalde Vélez
Director de Finanzas

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

Estados consolidados de utilidad integral

Por el período de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2013 y 2012 y por el período de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

	30/Junio/2013	Transacciones del segundo trimestre	31/Marzo/2013	30/Junio/2012	Transacciones del segundo trimestre	31/Marzo/2012
Ingresos de propiedades de inversión	$ 1,528,033	$ 889,573	$ 638,460	$ 542,436	$ 364,863	$ 177,573
Ingresos por mantenimiento	131,291	59,529	71,762	57,926	37,072	20,854
	1,659,324	949,102	710,222	600,362	401,935	198,427
Honorarios de administración	(136,965)	(99,038)	(37,927)	(38,616)	(23,845)	(14,771)
Gastos de operación	(108,811)	(62,094)	(46,717)	(46,916)	(35,267)	(11,649)
Gastos de mantenimiento	(137,644)	(59,031)	(78,613)	(52,375)	(31,002)	(21,373)
Seguros	(15,464)	(7,623)	(7,841)	(4,595)	(2,267)	(2,328)
Gastos por interés	(326,558)	(242,529)	(84,029)	(71,740)	(56,517)	(15,223)
Ingresos por interés	317,727	194,729	122,998	56,704	51,183	5,521
Ganancia cambiaria – Neta	18,504	(248,195)	266,699	4,337	619	3,718
Utilidad neta e integral consolidada	$ 1,270,113	$ 425,321	$ 844,792	$ 447,161	$ 304,839	$ 142,322

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Lic. Javier Elizalde Vélez
Director de Finanzas

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

Estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012
(En miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2012	$ 10,500,355	$ 292,866	$ 10,793,221
Distribuciones a tenedores	(139,206)	(172,781)	(311,987)
Contribuciones de patrimonio	9,715,153	-	9,715,153
Utilidad integral consolidada	-	447,161	447,161
Saldos al 30 de junio de 2012	$ 20,076,302	$ 567,246	$ 20,643,548
Saldos al 1 de enero de 2012	$ 10,500,355	$ 292,866	$ 10,793,221
Contribuciones de patrimonio	12,862,582	-	12,862,582
Distribuciones a tenedores	(178,646)	(726,703)	(905,349)
Utilidad integral consolidada	-	1,274,258	1,274,258
Saldos al 31 de diciembre de 2012	$ 23,184,291	$ 840,421	$ 24,024,712
Contribuciones de patrimonio	27,390,204	-	27,390,204
Distribuciones a tenedores	(201,350)	(735,551)	(936,901)
Utilidad integral consolidada	-	1,270,113	1,270,113
Saldos al 30 de junio de 2013	$ 50,373,145	$ 1,374,982	$ 51,748,127

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012
(En miles de pesos)

	2013	2012
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	$ 1,270,113	$ 1,274,258
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	-	(148,995)
Ganancia no realizada en moneda extranjera	13,483	(115,593)
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(317,727)	(131,920)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	326,558	185,678
Total	1,292,427	1,063,428
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(58,441)	(89,889)
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	3,394	(11,278)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(231,765)	(1,076,384)
Pagos anticipados	(19,256)	(11,873)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	63,344	2,969
Rentas cobradas por anticipado	(22,982)	91,922
Depósitos de los arrendatarios	27,301	10,456
Cuentas por pagar a partes relacionadas	57,453	37,586
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	1,111,475	16,937
Actividades de inversión:		
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	10,274,226	-
Inversiones en desarrollo de proyectos	(6,865,586)	(1,150,281)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(1,329,488)	(158,194)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(12,916,728)	(4,338,632)
Intereses recibidos	317,727	131,920
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(10,519,849)	(5,515,187)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda a largo plazo	(157,884)	(429,642)
Obtención de deuda a largo plazo	-	333,000
Otros activos, Neto	(65)	(416)
Distribuciones a los fideicomitentes	(936,901)	(905,349)
Intereses pagados	(326,558)	(159,621)
Aportaciones de los fideicomitentes	27,390,204	8,451,067
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	25,968,796	7,289,039
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	16,560,422	1,790,789
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	2,047,712	256,923
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	$ 18,608,134	$ 2,047,712

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2013 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012
(En miles de pesos)

1. Información general

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, S. A., (la "Entidad") ("Fibra UNO" ó el "Fideicomiso") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado minorista mexicano.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

i. Un contrato de asesoría con Fibra Uno Administración, S. A. de C. V. ("Fibra Uno Administración") – para que el asesor asista al Fideicomiso en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. ("F1 Management") (compañía subsidiaria) – para administrar día a día la operación del Fideicomiso; y
iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre del Fideicomiso, sujeto a su supervisión y seguimiento.
iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. de C. V. ("Jumbo Administración") (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 303 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

Adquisiciones y eventos relevantes

El Fideicomiso celebró un acuerdo con Reichmann International, y Grupo MF para el desarrollo de Torre Diana. La inversión total del desarrollo se estima sea de aproximadamente de $165.0 millones de dólares americanos. El Fideicomiso aportará $50 millones de dólares americanos, Reichmann y Grupo MF otro tanto igual además de un financiamiento por el resto de la inversión. Al 30 de junio de 2013 el Fideicomiso ha realizado anticipos para el desarrollo de Torre Diana por 159.3 millones de pesos y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión.

Con fecha 29 de enero de 2013, el Fideicomiso realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de $36.75 cada uno, equivalente a un monto de $16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de $2,450,000, y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes a un monto de $3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFI´s y el monto total de los recursos asciende a $22,050,000 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.

En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 18 de diciembre de 2012 se aprobó por unanimidad de votos la aportación al patrimonio del Fideicomiso del "Portafolio G30" en la cantidad de $18,400,000, sin considerar el IVA y para tales efectos se ordenó: (i) la asunción de créditos garantizados con las propiedades del Portafolio G30 hasta por la cantidad de $4,238,000; y (ii) el saldo en especie con la entrega de 326,045,183 CBFIs; en el entendido de que, para pagar el costo de la construcción de las propiedades en desarrollo, se autorizó la contratación de créditos hasta por la cantidad de $5,700,000.
Asimismo, la aportación del Portafolio G30 quedó sujeta a que en o antes del día 31 de marzo de 2013 se cumplieran ciertas condiciones suspensivas, entre ellas que la Comisión Federal de Competencia ("Cofeco"), autorice la Aportación (la "Condición Cofeco"). El 31 de marzo de 2013 ya se habían cumplido todas las condiciones, excepto la Condición Cofeco y por lo mismo, antes del vencimiento de ese plazo, el Administrador del Fideicomiso negoció con los aportantes del Portafolio G30 que aportarán al patrimonio del Fideicomiso las rentas del Portafolio G30 devengadas desde el 1 de enero de 2013 y una prórroga al 30 de junio de 2013 para el cumplimiento de la Condición de Cofeco y para la escrituración del Portafolio G30 al patrimonio del Fideicomiso; en el entendido de que (i) los CBFIs que les corresponden a los aportantes de las Propiedades Estabilizadas del Portafolio G30 les serán entregados conforme se vayan escriturado dichas Propiedades; y (ii) los CBFIs correspondientes a las Propiedades en Desarrollo se mantendrán en la Tesorería del Fideicomiso y no tendrán derechos económicos ni corporativos sino hasta que el Fideicomiso perciba por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de rentas de las Propiedades en Desarrollo, es decir que la mitad del área rentable se encuentre rentada o hasta el 1° de enero del 2014, lo que suceda primero.

Con fecha 19 de octubre de 2012, en acta de sesión de Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la adquisición del 49% de los derechos Fiduciarios relacionados con el Conjunto Torre Mayor, ubicado en Paseo de la Reforma, Distrito Federal a un precio de 102 millones de dólares estadounidenses y formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso, una vez que se cumplan ciertas condiciones. Con fecha 22 de octubre de 2012, el Fideicomiso realizó un primer anticipo por la cantidad de $158,194 a Reichmann International Management, S. A. de C. V., correspondientes al 10% del precio de compra del Inmueble. Con fecha 21 de febrero de 2013, el Fideicomiso realizó un segundo pago equivalente al 90% del precio de compra por $1,139.5 millones de pesos y formalizar la compra.

En marzo de 2012, el Fideicomiso realizó una segunda oferta pública de CBFIs y adicionalmente adquirió 23 propiedades a cambio de CBFIs.

En marzo de 2011, Fibra UNO llevó a cabo una oferta pública inicial ("OPI") de CBFIs en México y entró en una serie de "transacciones de constitución" mediante las cuales se contribuyeron 13 propiedades al Fideicomiso a cambio de sus CBFIs. Además, el Fideicomiso adquirió dos propiedades y un derecho de arrendamiento sobre otras propiedades, pagados principalmente con los recursos recibidos de la OPI.

2. Bases de presentación

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estos son los primeros estados financieros del Fideicomiso conforme a IFRS y, consecuentemente, ha aplicado IFRS 1, *Adopción Inicial de las Normas de Internacionales de Información Financiera.*

b. ***Bases de medición***

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y deuda a largo plazo que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

c. ***Bases de consolidación de los estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria F1 Management, en la cual mantiene el 99% del capital social y ejerce control.

F1 Management ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

a. ***Combinación de Negocios***

El Fideicomiso participa en transacciones donde adquiere propiedades de inversión. En el momento de la adquisición, el Fideicomiso considera si la adquisición representa la adquisición de un negocio. El Fideicomiso contabiliza como una combinación de negocios las transacciones en las que adquiere un conjunto integrado de actividades además de la propiedad.

Cuando la adquisición no representa un negocio, se contabiliza como una adquisición de un grupo de activos y pasivos. El costo de la adquisición se asigna a los activos y pasivos adquiridos basados en sus valores razonables, y la comisión mercantil o el impuesto diferido no serán reconocidos.

b. ***Instrumentos financieros***

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. El tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por las operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso 909 The Bank of New York Mellon, S. A. IBM y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda contratado con GE Real Estate México, una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación del Fideicomiso.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso mantiene únicamente instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros valor razonable con cambios a través de resultado, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación

c. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

(i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y

(ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos" en los resultados en el período en que se incurren.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

d. ***Costos por préstamos***

El Fideicomiso aplica la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

e. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar fiablemente se consignará el importe de la obligación.

f. ***Depósitos de los arrendatarios***

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

g. ***Ingresos por arrendamiento***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la inflación), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

h. ***Impuestos a la utilidad***

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

i. ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

j. ***Estado de flujos de efectivo***

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso y que tengan el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3g, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos,

ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).

iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. ***Principales fuentes de incertidumbre en la estimación***

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No han surgido cambios en las técnicas de valuación durante 2013 y 2012. La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	30/06/13	31/12/12
Efectivo y bancos	$ 446,690	$ 1,687,097
Equivalentes de efectivo (gubernamentales)	18,084,432	318,683
Fondo de reserva de préstamos bancarios	16,322	14,760
Efectivo restringido	60,690	27,172
Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	$ 18,608,134	$ 2,047,712

6. Rentas por cobrar y otras

	30/06/13	31/12/12
Rentas por cobrar	$ 212,833	$ 157,761
Otras cuentas por cobrar	4,379	1,010
	$ 217,212	$ 158,771

Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente éste depósito en garantía es en pesos y consisten en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, el Fideicomiso requiere bonos y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras del mes de diciembre de 2012, Santander, representa el 10% de los ingresos por arrendamiento. Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

El Fideicomiso estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para proporcionar los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que se encuentren en procedimientos judiciales, 20% de las cuentas vencidas bajo procesos extrajudiciales y 100% de los deterioros aprobados por el Comité de cobranza. La reserva es revisada periódicamente.

Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual iguales a su periodo de facturación mensual, las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días. Las cuentas por cobrar que se encuentran en procedimientos judiciales son poco importantes para crear una estimación de incobrabilidad.

7. Propiedades de inversión

	30/06/13	31/12/12
Valor razonable		
Inversión terminada	$ 40,092,226	$ 26,025,217
Inversión en proceso de construcción	6,865,586	1,150,281
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,677,957	2,677,957
	$ 49,635,769	$ 29,853,455
Saldos al inicio del período	**$ 29,853,455**	**$ 11,090,134**
Portafolio G-30 (8)	12,690,000	-
Portafolio GICSA Morado (1)	-	11,636,376
Santander Rojo (2)	-	2,677,957
Portafolio MexFound Azul (3)	-	1,326,869
Lerma II (4)	-	426,402
Villa Hermosa (4)		273,024
Cuemanco (4)	-	658,869
Tlalnepantla (4)	-	457,897
Portafolio FUNO (5)	-	6,651
Pace Industries (7)	226,728	-
Construcción en proceso	6,865,586	1,150,281
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (6)	-	148,995
Saldos al final del período	$ 49,635,769	$ 29,853,455

(1) Con fecha 1 de agosto de 2012, el Fideicomiso como adquirente y CABI Naves Industriales, S. A. P. I. de C. V., CABI Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V., Cabi Sur, S. A. de C. V., Cabi Tultitlán, S. A. de C. V., Cabi Industrial, S. A. de C. V., Cabi by the Sea, S. de R. L. de C. V., Cabi la Isla, S. de R. L. de C. V., Cabi Outlet Guadalajara, S. A. de C. V., Cabi Cozumel, S. A. de C. V., Cabi Outlet Monterrey, S. A. de C. V., y CABI Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V. como vendedores, celebraron un contrato de adhesión con el Fideicomiso para aportar 15 propiedades, una concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y una zona portuaria correspondiente al portafolio denominado "Morado", aportando al Fideicomiso bienes inmuebles por $11,600,000 y un pasivo a largo plazo con GE Real Estate México por $8,282,338, entregando en contraprestación 471,353,109 CBFIs, de los cuales, 341,324,665 CBFIs no tienen derechos económicos ni corporativos y 130,028,444 CBFIs, por un equivalente a $3,200,000 hasta el 31 de diciembre de 2012se mantenían en una cuenta de Intermediación Bursátil, segregados del resto del patrimonio del Fideicomiso hasta que se cumplan ciertas condiciones, y mientras tanto no tenían participación sobre los resultados del Fideicomiso. Al 30 de junio de 2013 los 130,028,444 CBFIs cuentan plenamente con derechos económicos y corporativos.

(2) Con fecha 27 de abril de 2012, el Fideicomiso como adquirente y Banco Santander México, S. A. ("Santander") institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander como vendedor, celebraron un contrato de compra por 219 propiedades, pagado principalmente con los recursos recibidos de la segunda oferta. El precio total de la operación ascendió a $3,333,720 más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcción. Al mismo tiempo, el Fideicomiso como arrendador y Santander en calidad de arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento maestro con un plazo de 20 años obligatorio, con opciones de renovación automática por cuatro períodos adicionales de cinco años cada uno.

(3) Con fecha 22 de marzo de 2012, el Fideicomiso realizó su segunda oferta económica global por $8,876,500 ofreciendo 373,750,000 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de $23.75 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y en mercados extranjeros.

(4) Propiedades de inversión adquiridas en efectivo mediante contratos de compra-venta celebrados en los meses de junio, mayo y marzo de 2012.

(5) Como se menciona en la Nota 1, con fecha 18 de marzo de 2011, el Fideicomiso llevó a cabo una OPI de CBFIs en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (la "Oferta"), a $19.50, lo que equivale a la obtención de $3,143,494.

(6) El total de las ganancias o pérdidas del período son reconocidas en los estados financieros consolidados de resultados en el rubro de ajustes al valor razonable de propiedades de inversión.

(7) Con fecha del 23 de marzo de 2013, el Fideicomiso realizó la compra de dos inmuebles, uno localizado en la ciudad de Chihuahua y otro en la ciudad de Saltillo, los inmuebles eran propiedad de Pace Industries y el monto de la operación ascendió a USD 19.2 millones.

(8) En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 18 de diciembre de 2012 se aprobó la aportación al patrimonio del Fideicomiso del llamado "Portafolio G30" en la cantidad de $18,400,000, sin considerar el IVA de los cuales $5,710,000 corresponden a obra en proceso. La aportación del Portafolio G30 quedó sujeta ciertas condiciones mencionadas en la Nota 1.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

La administración del Fideicomiso se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La administración considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información.

La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión fueron por $148,995 y reflejan el efecto en el Patrimonio del Fideicomiso.

8. Anticipo para la compra de propiedades de inversión

	31/05/13	31/12/12
Torre Mayor	$ 1,328,397	$ 158,194
Torre Diana	159,285	-
	$ 1,487,682	$ 158,194

9. Saldos en moneda extranjera

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 es:

	30/06/13	31/12/12
Dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	13,381	35,747
Pasivos monetarios	434,295	441,132
Posición corta	(420,914)	(405,385)
Equivalente en miles pesos	$ (5,481,773)	$ (5,265,140)

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	30 de junio de 2013	31 de diciembre de 2012	15 de julio de 2013
Dólar estadounidense	$ 13.0235	$ 12.9880	$ 12.8234

10. Deuda a largo plazo

	30/06/13	31/12/12
Con fecha 1 de agosto de 2012, se adquirió el portafolio inmobiliario denominado "Morado" del cual el Fideicomiso asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos de GE Real Estate México por un importe de $8,282,338. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro. El crédito se encuentra garantizado con las propiedades adquiridas del portafolio Morado. Al 31 de diciembre de 2012 el importe a pagar asciende a USD 440,187 estadounidenses y $2,064,625. El importe en dólares devengan interés a una tasa Libor fija de 2.20% más un spread de 1.80%. El importe en pesos devenga interés a una tasa de 6.52% más un spread de 1.80% estipulado en el contrato de deuda. El plazo para liquidar la deuda será hasta julio de 2016. Las amortizaciones serán por 2 millones de dólares estadounidenses mensuales y cuatro amortizaciones adicionales por 25 millones de dólares estadounidenses durante los primeros cuatro años.	$ 7,642,240	$ 7,781,721
Con fecha 16 de diciembre de 2011, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Inbursa para obtener una línea de crédito hasta por un importe de $2,500,000, la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2011 por un importe de $850,000, y a partir de esa fecha habrá un plazo de doce meses para realizar disposiciones adicionales. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a la TIIE a 91 días más un margen creciente que parte de 2 y termina en 5 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será en 80 trimestres iniciando el primer pago de capital e intereses en marzo de 2012 y finalizando en diciembre de 2031. Las comisiones pagadas corresponden solamente al importe de la línea de crédito ejercida.	823,790	829,210

Con fecha 21 de diciembre de 2011, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con el Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de $1,100,000, la cual será dividida en dos Tramos A y B por $750,000 y $350,000, respectivamente. Con fechas 31 de agosto y 23 de marzo de 2012 el Fideicomiso ejerció la disposición del crédito por $333,000 y $237,260 (este último fue liquidado el mismo mes que se contrató), respectivamente, correspondientes al Tramo B. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos base. El plazo para liquidar la deuda será en 27 amortizaciones iniciando el primer pago de capital e intereses el 30 de junio de 2012 y finalizando en diciembre de 2018.	333,000	333,000
	8,799,030	8,943,931
Menos - costos de la transacción	$ (18,487)	$ (18,988)
Menos - porción circulante	(677,259)	(669,596)
	$ 8,103,284	$ 8,255,347

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen a continuación:

- Los contratos correspondientes a la deuda a largo plazo mencionada en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad del Fideicomiso a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles.

- El Fideicomiso está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.

- Constituir una reserva de deuda equivalente a un período de dos meses la suma de los intereses y capital que deberá pagar trimestralmente en la cuenta de cheques o contrato de inversión que el Fideicomiso tenga con Inbursa.

- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.

- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria Inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.

- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.

- No reducir el patrimonio del Fideicomiso por debajo de $7,500,000.

- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución del Fideicomiso sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 30 de junio de 2013 son:

2014	$ 535,055
2015	689,286
2016	5,868,213
2017	44,657
2018 y años posteriores	966,073
	$ 8,103,284

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	30/06/13	31/12/12
Proveedores	$ 6,844	$ 26,519
Gastos acumulados	86,975	18,279
Intereses por pagar	40,380	26,057
	$ 134,199	$ 70,855

12. Rentas cobradas por anticipado

En mayo de 2012, el Fideicomiso recibió de Santander el anticipo de cuatro meses de renta, los cuales serán amortizados en cuatro pagos iguales cada uno por un monto de $22,981 al término de 11 meses de arrendamiento, por lo que en el mes 12 de renta será aplicado durante cada uno de los primeros 4 años de arrendamiento del inmueble. Al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012 el importe de las rentas cobradas por adelantado a largo plazo es de $45,959 y $68,941, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	30/06/13	31/12/12
Fibra Uno Administración:		
Honorarios de administración (1)	$ 100,353	$ 503,005
F2 Services, S. C. (F2 Services):		
Servicios recibidos (2)	$ 26,436	$ 29,602
Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. (Jumbo Administración):		
Servicios de administración inmobiliaria y honorarios de administración (3)	$ 112,108	$ 15,113
GICSA:		
Servicios recibidos	$ 5,456	$ 2,635

(1) El Fideicomiso paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado, a cambio de servicios de asesoría.

(2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios

(3) administrativos.

(4) El Fideicomiso paga por los servicios de administración inmobiliaria, la cantidad equivalente al 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/06/13	31/12/11
Por pagar:		
Fibra Uno Administración	$ 65,395	$ 35,970
Jumbo Administración	35,026	9,323
F2 Services	6,842	4,625
GICSA	108	-
	$ 107,371	$ 49,918

En adición a los saldos por pagar antes mencionados, existe un adeudo por concepto de adquisición de inmuebles con partes relacionadas, mismo que se muestran en el estado de posición financiera, y cuyo pago se espera realizar en un plazo menor de un año, el cual depende de objetivos asociados a la terminación de construcciones y de la renta de espacios inmobiliarios.

14. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Aportación de patrimonio inicial	Unidades emitidas	Total
$ 1	$ 50,373,144	$ 50,373,145

b. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

c. En marzo de 2011, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 161,204,820 CBFIs por un importe de $3,143,494 ($19.50 por CBFI). Los gastos totales de la oferta por $247 millones fueron reconocidos como una reducción al Patrimonio. Posteriormente los intermediarios colocadores ejercieron la opción de sobreasignación de la oferta pública, adquiriendo 22,575,223 CBFIs a $19.50, lo cual equivale a la obtención de $440,217.

d. De manera simultánea con la oferta, se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 238,795,180 CBFIs valuadas por un total de $4,656,506.

e. Al 31 de diciembre de 2011 existen 422,575,223 CBFIs en circulación.

f. El 22 de marzo de 2012, el Fideicomiso realizó su segunda oferta pública de 373,750,000 CBFIs por un importe de $8,876,563 ($23.75 por CBFI), incluyendo la opción de sobreasignación.

g. El 14 de mayo de 2012 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 44,618,997 CBFIs, más 1,338,670 CBFIs por comisiones asociadas a la compra.

h. Al 31 de diciembre de 2012 existían 842,282,890 CBFIs en circulación y con derechos económicos y corporativos, y 471,353,109 CBFIs emitidos con ciertas restricciones tal y como se detalla en la Nota 7 (1).

i. Con fecha 29 de enero de 2013, el Fideicomiso realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de $36.75 cada uno, equivalente por un monto de $16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de $2,450,000 y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes por un monto de $3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFI´s y el monto total de los recursos asciende a $22,050,000.

j. Durante el segundo trimestre de 2013 se pusieron en circulación 45,852,929 CBFIs como contraprestación por la aportación de inmuebles del Portafolio G-30.

k. Al 30 de junio de 2013 existen 1,618,164,263 CBFIs en circulación.

Distribuciones-

El Comité Técnico del Fideicomiso ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribuciones
9 de mayo de 2013	$ 581,786
31 de enero de 2013	355,115
Total 2013	$ 936,901
18 de diciembre de 2012	$ 340,677
17 de julio de 2012	252,685
23 de abril de 2012	156,103
14 de febrero de 2012	155,884
Total 2012	$ 905,349

15. Impuestos a la utilidad

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 la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Al 30 de junio de 2013 y al 31 diciembre de 2012, el Fideicomiso ha distribuido $ 936,901 y $ 905,349, respectivamente.

16. Compromisos y contingencias

a. Excepto por lo mencionado anteriormente, ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

b. Como parte de las transacciones de constitución, el Fideicomiso adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, el Fideicomiso no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de "Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión".

c. De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagara a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad igual a (i) 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) 0,5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.

d. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagara a Cabi Inver, S. A. de C. V, el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones ó extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) Fibra Uno participara en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 23 de julio de 2013, por el Lic. Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico de dicha fecha.

* * * * * *