

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

ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES  
NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)  
AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

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

ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES  
NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)

AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011.

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados financieros trimestrales no consolidados (condensados):	
Balances generales	1
Estados de resultados integrales	2
Estados de variaciones en el patrimonio	3
Estados de flujos	4
Notas sobre los estados financieros	5 a 13

**FIDEICOMISO F/1401**  
**DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA**  
**BALANCES GENERALES NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)**  
**AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2011.**

(Cifras en pesos)

		<u>2012</u>		<u>2011</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>				
Activo circulante:				
Efectivo en bancos y equivalentes de efectivo	S	4,176,626,568	S	257,071,126
Cuentas por cobrar		83,056,321		68,881,771
Impuestos por recuperar		855,928,856		471,634,954
Seguros pagados por anticipado		2,596,028		5,391,520
Pagos anticipados		<u>3,865,251</u>		<u>1,814,794</u>
Total activo circulante		5,122,073,024		804,794,165
Portafolio de contribución (Nota 4)		13,252,432,736		11,090,134,111
Inversiones permanentes		1,000,000		1,000,000
Pago anticipado portafolios de inversión		3,250,000,000		-
Otros activos, netos		19,915,195		11,481,451
Fondo de reserva de préstamo bancario		<u>39,376,247</u>		<u>-</u>
		<u>16,562,724,178</u>		<u>11,102,615,562</u>
Total del activo	S	<u><u>21,684,797,202</u></u>	S	<u><u>11,907,409,727</u></u>
<b><u>PASIVO</u></b>				
Pasivo circulante:				
Proveedores.	S	73,639,777	S	54,334,082
Acreedores por adquisición de inmuebles		75,366,667		170,548,252
Porción circulante del pasivo a largo plazo (Nota 5)		<u>21,143,232</u>		<u>20,789,806</u>
		170,149,676		245,672,140
Pasivo no circulante:				
Préstamos bancarios hipotecarios (Nota 5)		823,789,990		829,210,194
Depósitos en garantía		46,309,505		38,306,098
Inversiones permanentes		<u>1,000,000</u>		<u>1,000,000</u>
		<u>871,099,495</u>		<u>868,516,292</u>
Total del pasivo		<u>1,041,249,171</u>		<u>1,114,188,432</u>
<b><u>PATRIMONIO (Nota 7)</u></b>				
Patrimonio inicial		1,000		1,000
Patrimonio emitido		17,252,285,619		7,875,937,973
Otras reservas		2,824,014,645		2,624,416,064
Resultados acumulados		<u>567,246,767</u>		<u>292,866,258</u>
Total del patrimonio		<u>20,643,548,031</u>		<u>10,793,221,295</u>
Total pasivo y patrimonio	S	<u><u>21,684,797,202</u></u>	S	<u><u>11,907,409,727</u></u>

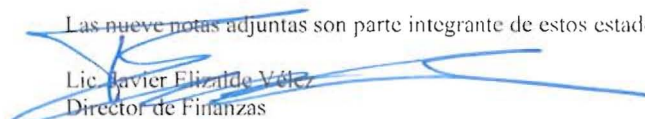
Las nueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Javier Elizalde Vélez  
 Director de Finanzas

FIDEICOMISO F/1401  
 DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.  
 DIVISIÓN FIDUCIARIA  
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS) POR LOS PERIODOS DEL 31 DE MARZO AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

	30/Junio/2012	Transacciones del segundo trimestre 2012	31/Marzo/2012	30/Junio/2011	Transacciones del segundo trimestre 2011	31/Marzo/2011
Ingresos por rentas	\$ 542,436,304	\$ 364,862,734	\$ 177,573,570	\$ 124,925,295	\$ 110,221,758	\$ 14,703,537
Ingresos reembolsables	57,086,440	36,605,962	20,480,478	8,675,776	7,810,346	865,430
Otros ingresos	840,242	467,564	372,678	-	-	-
Total de ingresos	600,362,986	401,936,260	198,426,726	133,601,071	118,032,104	15,568,967
Gastos de administración	142,501,208	92,380,129	50,121,079	21,759,383	20,510,012	1,249,371
Resultado de operación	457,861,778	309,556,131	148,305,647	111,841,688	97,522,092	14,319,596
Productos financieros	61,040,080	51,800,567	9,239,513	30,326,524	27,884,592	2,441,932
Gastos financieros	(71,740,322)	(56,517,133)	(15,223,189)	(6,455)	(6,223)	(232)
Resultado integral del financiamiento	(10,700,242)	(4,716,566)	(5,983,676)	30,320,069	27,878,369	2,441,700
Resultado antes de distribución a tenedores	447,161,536	304,839,565	142,321,971	142,161,757	125,400,461	16,761,296
Distribución a tenedores	(172,781,027)	(86,505,950)	(86,275,077)	(14,477,738)	(14,477,738)	-
Resultado integral del ejercicio	\$ 274,380,509	\$ 218,333,615	\$ 56,046,894	\$ 127,684,019	\$ 110,922,723	\$ 16,761,296

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

  
 Lic. Javier Elizalde Vázquez  
 Director de Finanzas

FIDEICOMISO F/1401

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)

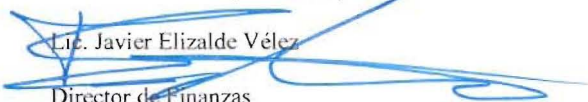
AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y DE 2011

(Cifras en pesos)

	<u>Patrimonio</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Aportación inicial	\$ 1,000	\$ -	\$ -	\$ 1,000
Patrimonio emitido	7,992,692,037	-	-	7,992,692,037
Utilidad neta del período	-	-	142,161,758	142,161,758
Distribución a tenedores	-	-	(14,477,738)	(14,477,738)
Resultados pendientes de distribuir	-	-	127,684,020	127,684,020
Otras reservas	-	2,301,206,006	-	2,301,206,006
Saldo al 30 de junio de 2011	\$ <u>7,992,693,037</u>	\$ <u>2,301,206,006</u>	\$ <u>127,684,020</u>	\$ <u>10,421,583,063</u>

	<u>Patrimonio</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Aportación inicial	\$ 1,000	\$ -	\$ -	\$ 1,000
Patrimonio emitido	7,992,692,038	-	-	7,992,692,038
Utilidad neta del período	-	-	477,985,170	477,985,170
Distribución a tenedores	(116,754,065)	-	(185,118,912)	(301,872,977)
Otras reservas	-	2,624,416,064	-	2,624,416,064
Saldos al 31 de diciembre de 2011	7,875,938,973	2,624,416,064	292,866,258	10,793,221,295
Utilidad neta del período	-	-	447,161,536	447,161,536
Distribución a tenedores	(139,205,982)	-	(172,781,027)	(311,987,009)
Patrimonio emitido	9,515,553,628	-	-	9,515,553,628
Otras reservas	-	199,598,581	-	199,598,581
Saldos al 30 de junio de 2012	\$ <u>17,252,286,619</u>	\$ <u>2,824,014,645</u>	\$ <u>567,246,767</u>	\$ <u>20,643,548,031</u>

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

  
Lic. Javier Elizalde Vélez

Director de Finanzas

## FIDEICOMISO F/1401

## DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

## DIVISIÓN FIDUCIARIA

## ESTADOS DE FLUJOS NO CONSOLIDADO (CONDENSADO) POR EL PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y DEL 18 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2011

(Cifras en pesos)

	2012	2011
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado integral del ejercicio	\$ 274,380,509	\$ 127,684,020
Amortizaciones del ejercicio	<u>3,100,536</u>	<u>-</u>
	277,481,045	127,684,020
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	<u>(61,040,080)</u>	<u>-</u>
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>71,740,322</u>	<u>-</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar y por pagar - Neto	5,131,145	(7,786,798)
Impuestos por recuperar	(384,293,902)	(1,018,963,334)
Pagados por anticipado	(2,050,457)	(2,969,405)
Depósitos en garantía	<u>8,003,407</u>	<u>37,103,340</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(85,028,520)	(864,932,177)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Intereses cobrados	61,040,080	-
Gastos por comisión de préstamos bancarios	(8,738,788)	-
Anticipo para futuras inversiones	(3,250,000,000)	-
Cartera de aportación y compra de inmuebles	<u>(1,962,700,044)</u>	<u>(8,196,793,994)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(5,160,398,752)	(8,196,793,994)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Intereses pagados	(71,740,322)	-
Pago de préstamos	(5,066,778)	-
Fondo de reserva para pago de crédito a largo plazo	(39,376,247)	-
Patrimonio emitido	9,376,347,646	7,992,693,037
Acreedores por adquisición de inmuebles	<u>(95,181,585)</u>	<u>1,565,470,413</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>9,164,982,714</u>	<u>9,558,163,450</u>
Aumento neto de efectivo	3,919,555,442	496,437,279
Efectivo al inicio del periodo	<u>257,071,126</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del periodo	\$ <u>4,176,626,568</u>	\$ <u>496,437,279</u>

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

L. J. Javier Elizalde Velez  
Director de Finanzas

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

NOTAS CONDENSADAS A LOS ESTADOS  
FINANCIEROS TRIMESTRALES NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)

30 DE JUNIO DE 2012 Y 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.

Con fecha 10 de enero de 2012 se solicitó autorización para la actualización de la inscripción de Certificados Bursátiles Fiduciarios inmobiliarios (CBFIs) en el Registro Nacional de Valores misma que fue emitida por el Comité Técnico del Fideicomiso con fecha 10 de noviembre de 2011, la cual se realizó con la emisión de hasta 57,545,454 CBFIs que fueron entregados a las personas físicas o morales que aportaron los inmuebles al patrimonio del Fideicomiso, a cambio la aportación al Fideicomiso de hasta 23 propiedades para su arrendamiento, diversificadas por: (i) tipo de inmueble (18 propiedades comerciales, 2 propiedades de uso mixto, 1 propiedad industrial y 2 propiedades para oficinas); (ii) ubicación geográfica (8 entidades federativas y 17 municipios y delegaciones) e (iii) inquilinos (aproximadamente 75 contratados con inquilinos de diversas industrias y sectores). El área rentable de estas propiedades asciende aproximadamente a 126,466 m2.

Los estados financieros trimestrales no consolidados (condensados) incluyen en inversiones permanentes a F1-Management, S.C., cuya actividad principal es la de proporcionar los servicios administrativos que requiera la Compañía a cambio de un honorario.



## NOTA 2 - PROPÓSITO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros al 30 de junio de 2012 y 2011 que se acompañan, se prepararon de manera condensada, con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para mostrar una presentación razonable de la situación financiera del Fideicomiso.

En enero de 2009, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores publicó las modificaciones a la Circular Única de Emisoras para incorporar la obligatoriedad de presentar estados financieros preparados con base en las NIIF a partir de 2012, permitiendo su adopción anticipada. El Fideicomiso ha determinado los efectos asociados a la incorporación de esta normatividad contable, los cuales se resumen a continuación:

Capital contable según NIF's al 31 de diciembre de 2011	\$ 8,105,873,168
Depreciación acumulada de activos	62,932,063
Incremento por valor razonable en activos fijos	<u>2,624,416,064</u>
Capital contable de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2011	<u>\$10,793,221,295</u>

Con el objeto de mostrar la información financiera trimestral que refleje de manera condensada los actos realizados por el Fideicomiso, así como la administración del patrimonio fideicomitado 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 y subsecuente al Fideicomiso.
- b. Los inmuebles que integran la cartera de aportación y su correspondiente actualización a valores razonables de mercado.
- c. Los recursos de las ofertas públicas y los gastos incurridos para tal fin.
- d. Los ingresos por rentas y mantenimiento que a partir del 01 de enero de 2012 que 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 17 de julio de 2012, por el Lic. Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico de dicha fecha.



### NOTA 3 - RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas:

- a) El rubro de efectivo y equivalentes de efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento de hasta 28 días a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en el Resultado Integral de Financiamiento (RIF) del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal (BONDES).
- b) Los inmuebles y propiedades incluyen principalmente terrenos, edificios y propiedades con la finalidad de funcionar como centros comerciales, naves industriales y oficinas. Los inmuebles y propiedades fueron registrados a su costo, representando por su valor de aportación a la sociedad o su precio de compra y posteriormente su costo es actualizado a su valor razonable de mercado determinado periódicamente por valuadores expertos independientes. El costo histórico incluye erogaciones que son directamente atribuibles a la aportación o adquisición de los activos. Los incrementos en el valor en libros que surjan en la revaluación de los inmuebles y propiedades son acreditados a la cuenta de “Otras Reservas” mostradas en el patrimonio del Fideicomiso. En caso de existir decrementos que compensen los incrementos registrados previamente sobre el mismo activo, son disminuidos de la cuenta de “Otras Reservas” del patrimonio, las disminuciones en exceso a los incrementos registrados, son cargados en el estado de resultados. Cada año, la diferencia entre la depreciación basada en la revaluación del valor en libros de los activos y la depreciación basada en el costo original del activo es transferida de “Otras Reservas” a “Utilidades Retenidas”.  
Cuando los activos revaluados son vendidos, los montos incluidos en otras reservas son transferidas a utilidades retenidas.
- c) Las inversiones permanentes en la compañía subsidiaria se valúan conforme el método de participación.
- d) El patrimonio del Fideicomiso está representado por las aportaciones recibidas y los resultados que se derivan de la operación del Fideicomiso. Véase Nota 7.
- e) 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.
- f) Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento, son reconocidos en resultados conforme se devengan.

La preparación de estos estados financieros trimestrales requiere que la Administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, efectúe ciertas estimaciones sobre ciertos activos y pasivos de la entidad. Si en

el futuro dichas estimaciones varían de las circunstancias reales, estas estimaciones deberán ser modificadas para reflejar mejor la realidad del Fideicomiso.

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 - PORTAFOLIO DE CONTRIBUCIÓN

	<u>Terrenos</u>	<u>Inmuebles</u>	<u>Propiedades</u>	<u>Total</u>
Adiciones a su valor de aportación	\$ 2,197,953,219	\$ 4,967,764,828	\$ 1,300,000,000	\$ 8,465,718,047
Actualización al valor razonable	<u>183,060,566</u>	<u>1,975,355,498</u>	<u>466,000,000</u>	<u>2,624,416,064</u>
Valor al 31 de diciembre de 2011	<u>\$ 2,381,013,785</u>	<u>\$ 6,943,120,326</u>	<u>\$ 1,766,000,000</u>	<u>\$ 11,090,134,111</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	\$ 2,381,013,785	\$ 6,943,120,326	\$ 1,766,000,000	\$ 11,090,134,111
Adiciones primer trimestre 2012	<u>173,556,224</u>	<u>31,892,569</u>	<u>58,824</u>	<u>205,507,617</u>
Valor al 31 de marzo de 2012	2,554,570,009	6,975,012,895	1,766,058,824	11,295,641,728
Actualización al valor razonable	84,192,131	115,406,449	-	199,598,580
Adiciones segundo trimestre	<u>772,306,524</u>	<u>984,885,904</u>	<u>-</u>	<u>1,757,192,428</u>
Valor al 30 de junio de 2012	<u>\$ 3,411,068,664</u>	<u>\$ 8,075,305,248</u>	<u>\$ 1,766,058,824</u>	<u>\$ 13,252,432,736</u>

## NOTA 5 – PASIVO A LARGO PLAZO:

Con fecha 16 de diciembre de 2011, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Inbursa, S. A. para obtener una línea de crédito hasta por un importe de hasta \$2,500,000,000 la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2011, por un importe de \$850,000,000. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a la TIIE a 90 días más un margen porcentual de 2 a 5 puntos porcentuales a partir de que se realice la primera disposición del crédito. El plazo para liquidar la deuda será de 80 trimestres iniciando el primer pago de capital e intereses en marzo de 2012 y finalizando en diciembre de 2031.

	<u>Junio 2012</u>	<u>Diciembre 2011</u>
Monto	\$ 844,933,222	\$ 850,000,000
Menos - Porción de circulante	<u>( 21,143,232)</u>	<u>(20,789,806)</u>
	\$ 823.789.990	\$ 829,210,194

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 de las cuales son las que se describen a continuación:

- Constituir una reserva de deuda equivalente a un periodo 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 ratio (razón financiera) de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto de Operación (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto veinte a uno.
- No reducir el patrimonio del Fideicomiso por debajo de \$7,500,000,000.
- 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 31 de diciembre de 2011 son:

2013	\$ 21,940,947
2014	23,057,512
2015	24,018,148
2016	24,450,054
2017	25,934,417
Años posteriores	<u>709,809,116</u>
	<u>\$ 829,210,194</u>

Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") que es definida por el Banco de México; al 31 de diciembre de 2011 la TIIE a 90 días fue de 4.8533%.

Con fecha 21 de diciembre de 2011, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Santander, S. A. (México) (Santander), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000,000, la cual será dividida en dos Tramos A y B por \$750,000,000 y \$350,000,000; respectivamente. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 90 días más un margen de 1.90 puntos porcentuales a partir de la fecha en que se realice la primera disposición del crédito. 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. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos el Fideicomiso no ha ejercido la disposición del Tramo A.

#### NOTA 6 – OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:

a) Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron las siguientes:

• F1 Management, S.C.	<u>\$53,749,391</u>
• Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.	<u>\$34,525,305</u>
• F2 Services, S.C.	<u>\$ 8,688,574</u>

b) Los saldos con las partes relacionadas son:

• Fibra Uno Administración, S. A. de C.V.	<u>\$25,836,731</u>
---	---------------------

## NOTA 7 - 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:

	<u>Inicial</u>	<u>Incremento</u>	<u>Total</u>
En efectivo	183,780,043	373,750,000	557,530,043
En especie	<u>238,795,180</u>	<u>45,957,667</u>	<u>284,752,847</u>
Total	<u>422,575,223</u>	<u>419,707,667</u>	<u>842,282,890</u>

Con fecha 14 de mayo de 2012 se concluyó totalmente el proceso de aportación del Portafolio Inmobiliario de MexFund, con lo que han quedado transferidos 23 inmuebles al Fideicomiso y a su vez se liberaron como contraprestación 44,618,997 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Con fecha 27 de abril de 2012 Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario, como comprador, y Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, como vendedor, celebraron un contrato de compra-venta de inmuebles, el precio total de la operación ascendió a \$3,333,720,088 más el impuesto al valor agregado correspondiente a las construcción. Al 30 de junio Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple otorgó un anticipo \$3,000,000,000.

Con fecha 27 de abril de 2012 Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario, como arrendador, y Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, como arrendatario, celebraron un contrato maestro de arrendamiento, por periodos de arrendamiento de 60 meses de calendario, renovables cada 4 años, la renta de los inmuebles asciende a la suma de \$22,979,907 más el impuesto al valor agregado correspondiente.

Por una sola ocasión durante el plazo del arrendamiento, el arrendatario anticipara el pago de 4 meses de renta al arrendador, es decir, la suma de \$91,919,628. Como contraprestación por el anticipo de rentas al arrendador, el arrendatario tendrá derecho a recibir un descuento sobre el monto de la renta correspondiente al mes 49 del arrendamiento por la suma de \$9,858,000.

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 a cambio de CBFIs. Posteriormente se adquieren, como aportación o como compra directa, otras propiedades mencionadas en la misma nota.



Con fecha 22 de marzo de 2012, el Fideicomiso realizó su segunda oferta económica global por \$8,876,500,000 millones de pesos, ofreciendo 373,700,000 millones de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI), incluyendo sobreasignación, a un precio de \$23.75 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y en mercados extranjeros de conformidad con la Regla 144-A y Reg. S.

El uso de los recursos se distribuirá en hasta 33 por ciento para adquisición de propiedades de partes relacionadas, por lo menos otro tercio para la adquisición de portafolios o propiedades para desarrollar, y el resto para adquirir portafolios y propiedades estabilizadas.

Con fecha de 14 de febrero de 2012, 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 \$86,275,077 y se distribuyó la cantidad de \$69,608,763 a título de reembolso de capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos, por el periodo del cuarto trimestre de 2011.

Con fecha de 9 de mayo de 2012, 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 86,505,949 y se distribuyó la cantidad de \$69,597,219 a título de reembolso de capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos, por el periodo del primer trimestre de 2012.

#### NOTA 8 - RÉGIMEN FISCAL:

Con 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 CBFI del Fideicomiso.

##### A. DISTRIBUCIONES HISTÓRICAS

Las distribuciones históricas del fideicomiso han sido las siguientes:

Trimestre	<b>Pesos por CBFI</b>
1T 2011	0.034260736
2T 2011	0.302156899
3T 2011	0.377947429
4T 2011	0.368890156
1T 2012	0.196029416
2T 2012	0.300000027

## B. DETERMINACIÓN DEL RESULTADO FISCAL

El cálculo del resultado fiscal para el presente ejercicio, se calculó restando la depreciación fiscal al resultado de operación:

Concepto	Importe
Resultado antes de distribución a tenedores	\$ 304,839,565
Más:	
Utilidad neta del primer trimestre	142,321,971
Menos:	
Distribución del primer trimestre	86,505,950
Depreciación	38,373,477
Reembolso de capital del primer trimestre	<u>69,597,219</u>
Resultado fiscal	<u>\$ 252,684,890</u>
Utilidad por CBFI	<u>0.300000027</u>
Utilidad por CBFI vía Resultado Fiscal	<u>0.253175262</u>
Utilidad por CBFI vía depreciación	<u>0.046824766</u>

### NOTA 9 – HECHOS POSTERIORES:

Con fecha 1 de junio se dieron por cumplidas las condiciones precedentes para llevar a cabo la compra de un portafolio consistente en 219 propiedades a Banco Santander México, por lo cual se están llevando a cabo los trámites para traspasar la propiedad de los inmuebles al Fideicomiso.

Con fecha 6 de julio, el fideicomiso publicó una Convocatoria a una Asamblea de Tenedores a ser celebrada el día 17 de julio del presente y dentro de la Orden del Día se encuentra: “I. Presentación, discusión y en su caso, aprobación de (i) la adquisición de un portafolio inmobiliario integrado por 15 propiedades y la concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y recinto portuario , mediante su aportación al patrimonio del fideicomiso por sus actuales propietarios; y (ii) la emisión de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) que en su caso se entregaría como contraprestación por la adquisición de dicho portafolio inmobiliario, en términos de los dispuesto en el Fideicomiso, así como en la legislación aplicable.