

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

ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2011.

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

ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE 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 10

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

BALANCE GENERAL NO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Cifras en pesos)

ACTIVO

Activo Circulante:

Efectivo	\$ 1,000
Bancos	8,547,774
Inversiones en valores a corto plazo	248,374,390
Cuentas por cobrar	68,881,771
Impuestos por recuperar (I.V.A.)	472,690,954
Anticipo proveedores	<u>1,117,922</u>
Circulante	799,613,811
Portafolio de contribución (Nota 4)	8,402,785,984
Inversiones permanentes	1,000,000
Comisiones por apertura de créditos hipotecarios	10,479,580
Seguros pagados por anticipado	<u>5,366,520</u>
	<u>8,419,632,084</u>
Total del activo	<u>\$ 9,219,245,895</u>

PASIVO

A corto plazo:

Proveedores	\$ 51,886,043
Porción de circulante del pasivo a largo plazo	20,789,806
Acreedores (Nota 4)	<u>172,856,652</u>
	<u>245,532,501</u>

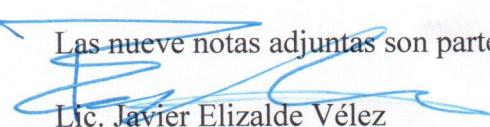
Largo plazo:

Acreedores hipotecarios	829,210,194
Depósitos en garantía	38,306,098
Inversiones permanentes	<u>1,000,000</u>
	<u>868,516,292</u>
Total pasivo	<u>1,114,048,793</u>

PATRIMONIO (Nota 5)

Patrimonio inicial	1,000
Patrimonio emitido	7,875,937,973
Resultado del ejercicio	<u>229,258,129</u>
Total patrimonio	<u>8,105,197,102</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 9,219,245,895</u>

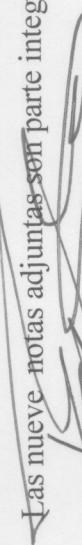
Las nueve notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

  
Lic. Javier Elizalde Vélez  
Director de finanzas

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

	(Cifras en pesos)			31 de marzo de 2011
	31 de diciembre de 2011	Transacciones del cuarto trimestre	30 de septiembre de 2011	Transacciones del tercer trimestre
Ingresos por rentas	\$ 476,199,886	\$ 182,042,367	\$ 294,157,520	\$ 169,232,225
Ingresos reembolsables	54,930,481	28,266,418	26,664,063	17,988,287
Otros ingresos	582,524	0	582,524	8,675,776
Total de ingresos	531,712,891	210,308,785	321,404,107	0
			187,803,036	133,601,071
Gastos de administración	90,584,512	48,920,450	41,664,062	19,904,679
Depreciaciones y amortizaciones	67,203,703	39,709,446	27,494,257	10,761,029
Total de gastos	157,788,215	88,629,896	69,158,319	30,665,708
Resultado de operación	373,924,676	121,678,889	252,245,788	157,137,328
Productos financieros	42,673,854	8,622,770	34,051,084	3,724,560
Gastos financieros	(2,221,490)	(2,194,632)	(26,858)	(20,403)
Resultado Integral del Financiamiento	40,452,364	6,428,138	34,024,226	3,704,157
Resultado antes de reparto	414,377,040	128,107,027	286,270,014	160,841,485
Reparto a tenedores de certificados (Nota 8)	185,118,912	81,753,406	103,365,506	88,887,768
Resultado del ejercicio	\$ 229,258,129	\$ 46,353,622	\$ 182,904,508	\$ 71,953,717
				\$ 110,950,791
				\$ 94,189,495
				\$ 16,761,296

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 Y SUBSIDIARIA

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NO CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE 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		\$ 414,377,041	414,377,041
Reparto a tenedores de certificados	<u>(116,755,064)</u>	<u>(185,118,912)</u>	<u>(301,872,976)</u>
	<u>\$ 7,875,937,973</u>	<u>\$ 229,258,129</u>	<u>\$ 8,105,197,102</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 Y SUBSIDIARIA

ESTADO DE FLUJOS NO CONSOLIDADO POR EL PERÍODO DEL 12 DE ENERO

(FECHA DE CONSTITUCIÓN) AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Cifras en pesos)

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2011</u>	<u>30 de septiembre de</u> <u>2011</u>	<u>30 de junio de</u> <u>2011</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultado del ejercicio	414,377,040	\$ 286,270,014	\$ 125,428,530
Depreciación y amortizaciones del ejercicio	67,203,703	27,494,257	16,733,228
	481,580,743	313,764,271	142,161,758
Incremento en cuentas por cobrar y por pagar - Neto	(37,231,388)	(31,481,551)	(9,756,204)
Incremento en impuestos por recuperar	(472,690,954)	(1,010,437,409)	(1,018,963,334)
Incremento por depósitos en garantía	38,306,098	37,811,399	37,103,340
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	9,964,499	(690,343,290)	(849,454,440)
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Inversiones permanentes	1,000,000	1,000,000	1,000,000
Cartera de aportación y compra de Inmuebles	8,465,718,048	8,457,490,316	8,196,793,994
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	8,466,718,048	8,458,490,316	8,197,793,994
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Patrimonio emisión de certificados	7,992,693,037	7,992,693,037	7,992,693,037
Acreedores por adquisición de inmuebles y acreedores diversos	172,856,652	1,552,470,241	1,565,470,413
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	(301,872,976)	(142,161,757)	(14,477,738)
Acreedores hipotecarios	850,000,000	_____	_____
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	8,713,676,212	9,403,001,521	9,543,685,712
Saldo final en efectivo	\$ 256,923,164	\$ 254,167,914	\$ 496,437,278

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 Y SUBSIDIARIA

NOTAS CONDENSADAS A LOS ESTADOS  
FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE 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 en 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 31 de diciembre 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 13 de enero de 2012, por el Lic. Javier Elizalde Vélez, 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>	
Guadalajara	\$ 965,999,749
Celaya	463,846,152
Tuxtla	398,907,700
Lerma	315,513,004
La Joya	324,692,300
Maravillas	371,281,284
Vía Morelos	334,693,859
Reforma	315,415,393
Rentimex	166,984,613
Diamante	158,013,721
Vallejo	106,684,616
Taxco	288,059,634
Tuxtla II	188,891,560

#### Aportaciones y compras posteriores

Plaza Central	1,300,000,000
Malecón	1,907,712,941 (1)
Chetumal	600,000,000
Toluca	266,021,521
Depreciación acumulada	<u>62,932,063</u>
Total	<u>\$ 8,402,785,984</u>

(1) Pagadas parcialmente. Ver cuenta de acreedores en el pasivo a corto plazo.

#### 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 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 \$850,000,000. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a la TIIE a 90 días más un margen porcentual de 1 a 9 puntos 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.

Monto	\$850,000,000
Menos Porción de circulante	<u>(20,789,806)</u>
	<u>\$829,210,194</u>

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:

- 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 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
Años posteriores	<u>735,743,533</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%.

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. \$31,243,404
- Fibra Uno Administración 25,911,221  
S. A. de C.V.
- F2 Services, S.C. 6,258,836

b) Los saldos con las partes relacionadas son:

- Fibra Uno Administración 10,993,360  
S. A. de C.V.
- F2 Services, S.C. 1,338,474
- F1 Management, S.C. \$669,237

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:

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.

Con fecha 7 de julio 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 \$88,887,768 y se distribuyó la cantidad de \$38,796,251 a título de reembolso de capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos, por el periodo del segundo trimestre de 2011.

Con fecha 8 de noviembre 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 \$81,753,406 y se distribuyó la cantidad de \$77,957,814 a título de reembolso de capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos, por el periodo del tercer trimestre de 2011.

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 CBFIs del Fideicomiso.

NOTA 9 – HECHOS POSTERIORES:

Con fecha 21 de diciembre de 2011, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con el Banco Santander, S. A. (Méjico) (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 entre 1 a 5 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.

b. Con fecha 10 de enero de 2012 se solicitó autorización para la actualización de la inscripción de CBFIs en el registro Nacional de Valores misma que fue autorizada por el Comité Técnico del Fideicomiso con fecha 10 de noviembre de 2011, la cual se realizará la emisión de hasta 57,545,454 CBFIs que serán entregados a las personas físicas o morales que aporten 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 m<sup>2</sup>.