

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

ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

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

ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

ÍNDICE

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

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

BALANCE GENERAL NO CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

(Cifras en pesos)

**ACTIVO**

Activo Circulante:

Efectivo	\$ 1,000
Bancos	3,153,213
Inversiones en valores a corto plazo	251,013,702
Cuentas por cobrar	61,892,556
Impuestos por recuperar (I.V.A.)	1,010,437,409
Anticipo proveedores	14,866,539
Circulante	<u>1,341,364,419</u>
Portafolio de contribución (Nota 4)	8,431,626,940
Inversiones permanentes	1,000,000
Seguros pagados por anticipado	2,877,120
	<u>8,435,504,060</u>
Total del activo	<u>9,776,868,479</u>

**PASIVO**

A corto plazo:

Proveedores	\$ 48,785,545
Acreedores por adquisición de Inmuebles (Nota 4)	<u>1,552,470,241</u>
	<u>1,601,255,786</u>
Largo plazo:	
Depósitos en garantía	37,811,399
Inversiones permanentes	<u>1,000,000</u>
	<u>38,811,399</u>

Total pasivo

**PATRIMONIO** (Nota 5)

Patrimonio inicial	1,000
Patrimonio emitido	7,953,895,786
Resultado del ejercicio	182,904,508
	<u>8,136,801,294</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>9,776,868,479</u>

Las seis 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 F/1401

ESTADO DE RESULTADOS NO CONSOLIDADO POR EL PERÍODO DEL

12 DE ENERO (FECHA DE CONSTITUCIÓN)

AL 31 DE MARZO, 30 DE JUNIO Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011.

(Cifras en pesos)

	30 de septiembre de 2011	Transacciones del tercer trimestre	30 de junio de 2011	Transacciones del segundo trimestre	31 de marzo de 2011
Ingresos por rentas	\$ 294,157,520	\$ 169,232,225	\$ 124,925,295	\$ 110,221,758	\$ 14,703,537
Ingresos reembolsables	26,664,063	17,988,287	8,675,776	7,810,346	865,430
Otros ingresos	<u>582,524</u>	<u>582,524</u>			
Total de ingresos	321,404,107	187,803,036	133,601,071	118,032,104	15,568,967
Gastos de administración	41,664,062	19,904,679	21,759,383	20,510,012	1,249,371
Depreciaciones y amortizaciones	<u>27,494,257</u>	<u>10,761,029</u>	<u>16,733,228</u>	<u>16,733,228</u>	
Total de gastos	69,158,319	30,665,708	38,492,611	37,243,240	1,249,371
Resultado de operación	252,245,788	157,137,328	95,108,460	80,788,864	14,319,596
Productos financieros	34,051,084	3,724,560	30,326,524	27,884,592	2,441,932
Gastos financieros	<u>(26,838)</u>	<u>(20,403)</u>	<u>(6,455)</u>	<u>(6,223)</u>	<u>(232)</u>
Resultado Integral del Financiamiento	<u>34,024,226</u>	<u>3,704,157</u>	<u>30,320,069</u>	<u>27,878,369</u>	<u>2,441,700</u>
Resultado antes de reparto	<u>286,270,014</u>	<u>160,841,485</u>	<u>125,428,529</u>	<u>108,667,233</u>	<u>16,761,296</u>
Reparto a tenedores de certificados (Nota 6)	<u>103,365,506</u>	<u>88,887,768</u>	<u>14,477,738</u>	<u>14,477,738</u>	<u>-</u>
Resultado del ejercicio	<u>\$ 182,904,508</u>	<u>\$ 71,953,717</u>	<u>\$ 110,950,791</u>	<u>\$ 94,189,495</u>	<u>\$ 16,761,296</u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

Lic. Javier Elizalde Vélez  
Director de Finanzas

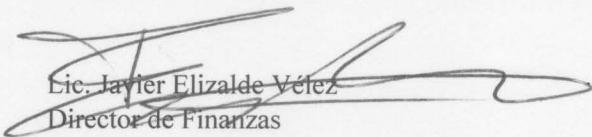
FIDEICOMISO F/1401  
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.  
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE  
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NO CONSOLIDADO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE 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		\$ 286,270,014	286,270,014
Reparto a tenedores de certificados	<u>(38,796,251)</u>	<u>(103,365,506)</u>	<u>(142,161,757)</u>
	<u>\$ 7,953,896,786</u>	<u>\$ 182,904,508</u>	<u>\$ 8,136,801,294</u>

Las seis 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 PERIODO DEL 12 DE ENERO  
(FECHA DE CONSTITUCIÓN) AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011  
(Cifras en pesos)

	30 de septiembre de 2011	30 de junio de 2011
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Resultado del ejercicio	\$ 286,270,014	\$ 125,428,530
Depreciación y amortizaciones del ejercicio	<u>27,494,257</u>	<u>16,733,228</u>
	313,764,271	142,161,758
Incremento en cuentas por cobrar y por pagar - Neto	(31,481,551)	(9,756,204)
Incremento en impuestos por recuperar	(1,010,437,409)	(1,018,963,334)
Incremento por depósitos en garantía	<u>37,811,399</u>	<u>37,103,340</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(690,343,290)	(849,454,440)
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversiones permanentes	1,000,000	1,000,000
Cartera de aportación y compra de Inmuebles	<u>8,457,490,316</u>	<u>8,196,793,994</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>8,458,490,316</u>	<u>8,197,793,994</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Patrimonio emisión de certificados	7,992,693,037	7,992,693,037
Acreedores por adquisición de inmuebles	1,552,470,241	1,565,470,413
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	<u>(142,161,757)</u>	<u>(14,477,738)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	9,403,001,521	9,543,685,712
Saldo final en efectivo	<u>\$ 254,167,914</u>	<u>\$ 496,437,278</u>

Las seis 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

30 DE SEPTIEMBRE 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 30 de septiembre 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 11 de octubre, 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	\$ 965,337,597
Celaya	463,846,152
Tuxtla	398,907,700
Lerma	315,513,004
La Joya	324,692,300
Maravillas	371,174,791
Vía Morelos	333,969,227
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	(1)
Malecón	1,900,000,000	(1)
Chetumal	600,000,000	
Toluca	260,000,000	(2)
Depreciación acumulada		<u>25,863,368</u>
Total	\$ 8,431,626,940	

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

(2) Con fecha 30 de junio de 2011, se adquirió el inmueble localizado en Toluca.

#### NOTA 5 - PATRIMONIO:

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

En efectivo	183,780,043
-------------	-------------

En especie	<u>238,795,180</u>
Total	<u>422,575,223</u>

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

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

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

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

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.

#### NOTA 6 - RÉGIMEN FISCAL:

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