

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

ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES  
NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

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

ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES  
NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

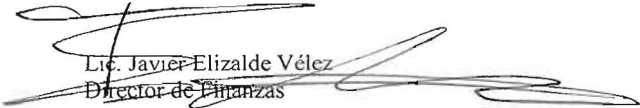
ÍNDICE

<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 de efectivo	4
Notas a 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 SEPTIEMBRE DE 2012 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2011.  
 (Cifras en pesos)

	2012	2011
<u>ACTIVO</u>		
Activo circulante:		
Efectivo en bancos y equivalentes de efectivo	\$ 2,481,559,555	\$ 257,071,126
Cuentas por cobrar	158,108,830	68,881,771
Impuestos por recuperar	1,675,786,265	471,634,954
Seguros pagados por anticipado	7,915,801	5,391,520
Pagos anticipados	1,097,276	1,814,794
Total del activo circulante	4,324,467,727	804,794,165
Portafolio de contribución (Nota 4)	29,458,872,515	11,090,134,111
Inversiones permanentes	1,000,000	1,000,000
Anticipo para inversiones	43,162,733	-
Comisiones por apertura de créditos hipotecarios	19,659,556	11,481,451
Fondo de reserva de préstamo bancario	14,760,000	-
Total del activo	\$ 33,861,922,531	\$ 11,907,409,727
<u>PASIVO</u>		
Pasivo circulante:		
Proveedores	\$ 122,377,288	\$ 54,334,082
Acreedores por adquisición de inmuebles	477,080,027	170,548,252
Porción circulante del pasivo bancario a largo plazo (Nota5)	329,593,632	20,789,806
Total del pasivo circulante	929,050,947	245,672,140
Préstamos bancarios hipotecarios (Nota 5)	8,591,329,099	829,210,194
Depósitos en garantía	164,395,762	38,306,098
Inversiones permanentes	1,000,000	1,000,000
Total del pasivo no circulante	8,756,724,861	868,516,292
Total del pasivo	9,685,775,808	1,114,188,432
<u>PATRIMONIO</u> (Nota 7)		
Patrimonio inicial	1,000	1,000
Patrimonio emitido	20,410,043,169	7,875,937,973
Otras reservas	2,824,014,645	2,624,416,064
Resultados acumulados	942,087,909	292,866,258
Total del patrimonio	24,176,146,723	10,793,221,295
Total del pasivo y el patrimonio	\$ 33,861,922,531	\$ 11,907,409,727

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



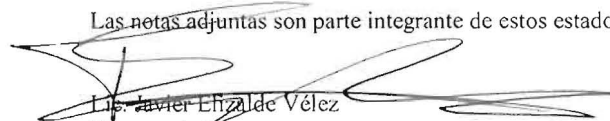
Lic. Javier Elizalde Vélez

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 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO Y DEL 1 DE JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 2011

	30/septiembre/2012	Transacciones del tercer trimestre 2012	30/junio/2012	30/septiembre/2011	Transacciones del tercer trimestre 2011	30-jun-11
Ingresos por rentas	\$ 1,019,185,692	\$ 476,749,388	\$ 542,436,304	\$ 294,157,520	\$ 169,232,225	\$ 124,925,295
Ingresos reembolsables	104,191,359	47,104,919	57,086,440	26,664,063	17,988,287	8,675,776
Otros ingresos	840,242	-	840,242	582,524	582,524	-
Total de ingresos	1,124,217,293	523,854,307	600,362,986	321,404,107	187,803,036	133,601,071
Gastos de administración	270,770,241	95,649,044	175,121,197	41,664,062	19,904,679	21,759,383
Resultado de operación	853,447,052	428,205,263	425,241,789	279,740,045	167,898,357	111,841,688
Productos financieros	253,710,396	192,670,316	61,040,080	34,051,084	3,724,560	30,326,524
Gastos financieros	(71,909,579)	(32,789,246)	(39,120,333)	(26,858)	(20,403)	(6,455)
Resultado integral del financiamiento	181,800,817	159,881,070	21,919,747	34,024,226	3,704,157	30,320,069
Resultado antes de distribución a tenedores	1,035,247,869	588,086,333	447,161,536	313,764,271	171,602,514	142,161,757
Distribución a tenedores	(386,026,218)	(213,245,191)	(172,781,027)	(103,365,506)	(88,887,768)	(14,477,738)
Resultado integral del ejercicio	\$ 649,221,651	\$ 374,841,142	\$ 274,380,509	\$ 210,398,765	\$ 82,714,746	\$ 127,684,019

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

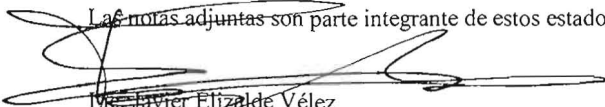
  
 Lic. Javier Elizalde Vélez  
 Director de Finanzas

FIDEICOMISO F/1401  
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA  
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y DE 2011  
 (Cifras en pesos)

	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Aportación inicial	\$ 1,000	\$ -	\$ 1,000
Patrimonio emitido	7,992,692,037	-	7,992,692,037
Resultado antes de distribución a tenedores	-	286,270,014	286,270,014
Distribución a tenedores	(38,796,251)	(103,365,506)	(142,161,757)
Saldos al 30 de septiembre de 2011	<u>\$ 7,953,896,786</u>	<u>\$ 182,904,508</u>	<u>\$ 8,136,801,294</u>

	<u>Patrimonio</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Aportación inicial	\$ 1,000	\$ -	\$ -	\$ 1,000
Patrimonio emitido	7,992,692,037	-	-	7,992,692,037
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	<u>7,875,938,972</u>	<u>2,624,416,064</u>	<u>292,866,258</u>	<u>10,793,221,294</u>
Resultado antes de distribución a tenedores	-	-	1,035,247,869	1,035,247,869
Distribución a tenedores	(178,645,681)	-	(386,026,218)	(564,671,899)
Patrimonio emitido	12,712,750,878	-	-	12,712,750,878
Otras reservas	-	199,598,581	-	199,598,581
Saldos al 30 de Septiembre de 2012	<u>\$ 20,410,044,169</u>	<u>\$ 2,824,014,645</u>	<u>\$ 942,087,909</u>	<u>\$ 24,176,146,723</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

  
 Dr. Javier Elizalde Vélez  
 Director de Finanzas

FIDEICOMISO F/1401

DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE DIVISIÓN FIDUCIARIA  
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO NO CONSOLIDADO POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y DEL 18 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011

(Cifras en pesos)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado antes de distribución a tenedores	\$ 1,035,247,869	\$ 286,270,014
Amortizaciones del período	<u>19,606,743</u>	<u>-</u>
	1,054,854,612	286,270,014
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Intereses a favor	<u>(110,124,454)</u>	<u>-</u>
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>68,394,969</u>	<u>-</u>
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar y por pagar - Neto	(21,183,854)	(31,481,551)
Impuestos por recuperar	(1,204,151,312)	(1,010,437,409)
Seguros pagados por anticipado	(15,898,251)	-
Impuestos prediales	(5,133,448)	-
Depósitos en garantía	<u>126,089,664</u>	<u>37,811,399</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(107,152,074)	(717,837,547)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones permanentes	-	(1,000,000)
Intereses cobrados	110,124,454	-
Gastos por comisión de préstamos bancarios	(8,559,911)	-
Anticipo para futuras inversiones	(43,162,733)	-
Cartera de aportación y compra de inmuebles	<u>(18,368,738,404)</u>	<u>(8,429,996,059)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(18,310,336,594)	(8,430,996,059)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Intereses pagados	(68,394,969)	-
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	(564,671,899)	(142,161,757)
Préstamos obtenidos	8,070,922,732	-
Fondo de reserva para pago de crédito a largo plazo	(14,760,000)	-
Patrimonio emitido	12,912,349,458	7,992,693,037
Acreedores por adquisición de inmuebles	<u>306,531,775</u>	<u>1,552,470,241</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>20,641,977,097</u>	<u>9,403,001,521</u>
Aumento neto de efectivo	2,224,488,429	254,167,915
Efectivo al inicio del período	<u>257,071,126</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del período	\$ <u><u>2,481,559,555</u></u>	\$ <u><u>254,167,915</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Javier Elizalde Velez  
 Director de Finanzas

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

NOTAS CONDENSADAS A LOS ESTADOS  
FINANCIEROS TRIMESTRALES NO CONSOLIDADOS (CONDENSADOS)  
AL 30 DE SEPTIEMBRE 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. Institución de Banca Múltiple, (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 (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 el Fideicomiso a cambio de un honorario.

## NOTA 2 - PROPÓSITO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 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 <b>NIF's</b> 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 <b>NIIF</b> 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, los presentes estados financieros buscan 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 19 de octubre 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 en bancos 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 período. 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**

Durante el período se dieron por cumplidas las condiciones suspensivas para concretar la compra de un portafolio consistente en 219 propiedades a Banco Santander (México) S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander (Santander), y un terreno en la ciudad de Villahermosa Tabasco, registrando un incremento en el portafolio de contribución por \$3,583,720,088, cancelando el anticipo de \$3,250,000,000, respecto al trimestre anterior.

Con fecha 31 de agosto de 2012 se llevó a cabo la adquisición de un portafolio inmobiliario denominado “Morado” integrado por 15 propiedades y la concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y recinto portuario por \$11,600,000,000 y pasivos por \$8,400,000,000, principalmente con GE Real Estate México, S. de R.L., entregando en contraprestación CBFIs.

	Terrenos	Inmuebles	Propiedades	Total
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	183,060,566	1,975,355,498	466,000,000	2,624,416,064
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	173,556,224	31,892,569	58,824	205,507,617
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	772,306,524	984,885,904	-	1,757,192,428
Valor al 30 de junio de 2012	3,411,068,664	8,075,305,248	1,766,058,824	13,252,432,736
Adiciones tercer trimestre	6,577,959,272	9,170,935,987	457,544,520	16,206,439,779
Valor al 30 de septiembre de 2012	<u>\$ 9,989,027,936</u>	<u>\$ 17,246,241,235</u>	<u>\$ 2,223,603,344</u>	<u>\$ 29,458,872,515</u>

#### NOTA 5 – PASIVO A LARGO PLAZO:

- a) 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. (“Inbursa”) 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. Al 30 de septiembre de 2012 la deuda con Inbursa asciende a \$825,249,856.
- b) Con fecha 21 de diciembre de 2011, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con 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. El 31 de Agosto de 2012 el Fideicomiso dispuso \$333,000,000 del tramo A, importe que se encuentra vigente al 30 de septiembre de 2012.
- c) Con fecha 31 de agosto de 2012, y derivado de la adquisición del portafolio inmobiliario denominado “Morado” (ver nota 4):
  - i. Se asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos de GEREM por un importe de \$8,254,057,565.
  - ii. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro.
  - iii. Los créditos serán garantizados con las propiedades adquiridas del portafolio Morado.
  - iv. Las amortizaciones serán por USD 2,000,000 mensuales y de USD 25,000,000 durante los primeros cuatro años.

Los préstamos en pesos mexicanos por \$2,085,169,630, una parte devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa fija de 6.52 y otra devenga intereses a la tasa TIIE más un margen variable entre 1.80% y 6.50%.

Los préstamos en dólares americanos por un importe de USD467,485,095, una parte devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa fija de 2.22 y otra devenga intereses a la tasa LIBOR más un margen variable de 1.80%.

Durante el trimestre el Fideicomiso amortizó \$381,969,049. Al 30 de septiembre de 2012 la deuda vigente con GEREM asciende a \$ 7,774,121,429.

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 la deuda total en pesos del Fideicomiso es la siguiente:

	<u>Septiembre 2012</u>	<u>Diciembre 2011</u>
Monto	\$ 8,920,922,731	\$ 850,000,000
Menos - Porción de circulante	<u>( 329,593,632)</u>	<u>(20,789,806)</u>
	<u>\$ 8,591,329,099</u>	<u>\$ 829,210,194</u>

Las deudas financieras establecen 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.
- Entrega de cierta información de carácter financiero e informativo de forma periódica.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución del Fideicomiso sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.

## 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:

Gastos por servicios administrativos y asesoría:

• F1 Management, S.C.	<u>\$ 14,458,791</u>
• Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.	<u>\$ 232,242,499</u>
• F2 Services, S.C.	<u>\$ 16,575,223</u>

- b) Los saldos con las partes relacionadas son:

• Fibra Uno Administración, S. A. de C.V.	<u>\$ 32,464,523</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.

Durante 2012 Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario, como comprador, y 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 construcciones. Durante 2012 el Fideicomiso otorgó un anticipo \$3,000,000,000 y adicionalmente se dieron por cumplidas las cláusulas suspensivas para reconocer la compra por el precio total.

Con fecha 27 de abril de 2012 Deutsche Bank México S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario, como arrendador, y 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 anticipó 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, el Fideicomiso 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, el Fideicomiso 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 373,750,000 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.

Con fecha 31 de agosto de acuerdo al contrato de adhesión al fideicomiso correspondiente al portafolio denominado "Morado", se aportaron al fideicomiso bienes inmuebles, por \$11,600,000,000 y pasivos por \$8,400,000,000, entregando en contraprestación 471,353,109 CBFIs, de los cuales 341,324,665 no tienen derechos económicos ni corporativos y 130,028,444 CBFIs, por un equivalente a \$3,200,000,000 se mantendrán en una cuenta de Intermediación Bursátil, segregados del resto del patrimonio del fideicomiso hasta que se concluya la aportación de las propiedades al patrimonio del Fideicomiso o hasta el 31 de diciembre de 2012, lo primero que suceda.

Con fecha de 9 de agosto 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 por un importe por \$213,245,191 y se distribuyó la cantidad de \$39,439,699, a título de reembolso de capital proveniente de la cuenta de depreciación de los activos, correspondientes al segundo 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 CBFIs del Fideicomiso.

A. DISTRIBUCIONES HISTÓRICAS

Las distribuciones históricas del fideicomiso han sido las siguientes:

Trimestre	Pesos por CBFI
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 DEL TRIMESTRE

El cálculo del resultado fiscal para el presente trimestre, es el siguiente:

Concepto	Importe
Resultado fiscal del ejercicio	\$ 302,303,472
Más:	
Utilidad neta del primer semestre	447,161,536
Menos:	
Distribución del primer semestre	(299,751,141)
Rembolso de capital del primer trimestre	(109,036,917)
Resultado Fiscal al Tercer Trimestre	\$ 340,676,950
Utilidad por CBFI	0.404468562
Utilidad por CBFI vía Resultado Fiscal	0.404468562

NOTA 9 – EVENTOS POSTERIORES:

Con fecha 19 de octubre de 2012, en sesión del Comité Técnico del Fideicomiso, se aprobó la adquisición del 49% de un edificio ubicado en avenida Paseo de la Reforma en la ciudad de México. La adquisición le dará al Fideicomiso el derecho a recibir principalmente el 49% de los ingresos por renta que produzca el inmueble. El precio de compra pactado fue por USD102 millones.