

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

Estados financieros consolidados por el período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011, y Dictamen de los auditores independientes del 16 de enero de 2012

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

## **Dictamen de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2011**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Dictamen de los auditores independientes	1
Balance general consolidado	2
Estado consolidado de resultados	3
Estado consolidado de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes	4
Estado consolidado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidado	6

## Dictamen de los auditores independientes al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401

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

Hemos examinado el balance general consolidado del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria (el Fideicomiso), al 31 de diciembre de 2011, y los estados consolidados de resultados, de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo, que le son relativos, por el período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración del Fideicomiso. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestra auditoría.

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con las normas de información financiera mexicanas. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las normas de información financiera utilizadas, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestro examen proporciona una base razonable para sustentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria, al 31 de diciembre de 2011, y el resultado de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes y los flujos de efectivo, por el período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011, de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel Angel del Barrio Burgos  
16 de enero de 2012

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

## **Balance general consolidado**

Al 31 de diciembre de 2011  
(En pesos)

### **Activo**

**Activo circulante:**

Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 257,071,126
Clientes	68,881,770
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	471,634,953
Pagos anticipados	<u>7,206,313</u>
Total del activo circulante	804,794,162

**Activo no circulante:**

Propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento – Neto	8,402,785,987
Gastos por amortizar – Neto	<u>11,481,451</u>

Total \$ 9,219,061,600

### **Pasivo y Patrimonio**

**Pasivo circulante:**

Porción circulante del pasivo a largo plazo	\$ 20,789,806
Cuentas por pagar por adquisición de inmuebles	170,548,252
Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados	42,002,248
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>12,331,834</u>
Total del pasivo circulante	245,672,140

**Pasivo no circulante:**

Pasivo a largo plazo	829,210,194
Depósitos en garantía	<u>38,306,098</u>

Total del pasivo 1,113,188,432

**Patrimonio de los fideicomitentes:**

Aportaciones de los fideicomitentes	7,875,938,973
Resultados acumulados	<u>229,934,195</u>
Total del Patrimonio	<u>8,105,873,168</u>

Total \$ 9,219,061,600

Las notas adjuntas son parte de este balance general consolidado.

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

**Estado consolidado de resultados**

Por el período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011  
(En pesos)

Ingresos por:	
Arrendamiento	\$ 476,199,886
Reembolso de gastos de operación y mantenimiento	54,930,481
Otros	<u>592,483</u>
	531,722,850
Gastos generales:	
Honorarios	32,170,057
Depreciación	62,932,063
Gastos de operación y mantenimiento	57,391,457
Seguros	<u>4,271,639</u>
	156,765,216
Utilidad de operación	374,957,634
Resultado integral de financiamiento:	
Gasto por intereses	(2,088,910)
Ingreso por intereses	42,028,785
Ganancia cambiaria, Neta	174,147
Otros	<u>(18,549)</u>
	40,095,473
Utilidad neta consolidada	<u>\$ 415,053,107</u>

Las notas adjuntas son parte de este estado financiero consolidado.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401**

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

**Estado consolidado de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes**

Por el período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011  
(En pesos)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Total
Aportación inicial de patrimonio (fecha de constitución 12 de enero de 2011)	\$ 1,000	\$ -	\$ 1,000
Patrimonio contribuido	7,992,692,038	-	7,992,692,038
Distribuciones a tenedores	(116,754,065)	(185,118,912)	(301,872,977)
Utilidad neta del periodo	<u>-</u>	<u>415,053,107</u>	<u>415,053,107</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>\$ 7,875,938,973</u>	<u>\$ 229,934,195</u>	<u>\$ 8,105,873,168</u>

Las notas adjuntas son parte de este estado financiero consolidado.

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

**Estado consolidado de flujos de efectivo**

Por el período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011

(En pesos)

(Método indirecto)

Actividades de operación:	
Utilidad neta	\$ 415,053,107
Partidas relacionadas con actividades de inversión:	
Depreciación y amortización	62,932,063
Intereses a favor	(42,028,785)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:	
Intereses a cargo y otros	2,107,459
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>438,063,844</u>
(Aumento) disminución en:	
Clientes	(68,881,770)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(471,634,953)
Pagos anticipados	(7,206,313)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar a proveedores y pasivos acumulados	39,913,338
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,331,834
Depósitos en garantía	38,306,098
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(19,107,922)</u>
Actividades de inversión:	
Adquisición de propiedades de inversión	(8,295,169,798)
Intereses cobrados	42,028,785
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(8,253,141,013)</u>
Actividades de financiamiento:	
Prestamos obtenidos	850,000,000
Gastos por apertura de crédito	(11,500,000)
Distribución a tenedores	(301,872,977)
Patrimonio aportado	7,992,693,038
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>8,529,320,061</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	257,071,126
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 257,071,126</u>

Las notas adjuntas son parte de este estado financiero consolidado.

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

## **Notas a los estados financieros consolidados**

Por el período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011  
(En pesos)

### **1. Actividades**

El 12 de enero de 2011 se celebró un contrato para constituir el Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (el Fideicomiso) por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., (el Fideicomitente) y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, (el Fiduciario). El Fideicomiso inició operaciones en el mes de marzo de 2011 y se dedica principalmente a adquirir y ser el propietario de diversos inmuebles con el objeto de arrendar y desarrollar inmuebles de uso comercial, industrial y mixto, así como oficinas y terrenos en el mercado inmobiliario mexicano. Actualmente, es propietaria de los siguientes inmuebles:

<b>Inmueble</b>	<b>Tipo</b>	<b>Ubicación</b>
Plaza Central (1)	Comercial	Iztapalapa, Distrito Federal
Chetumal (1)	Comercial	Othón Puerto Blanco, Quintana Roo
Celaya	Comercial	Celaya, Guanajuato
Tuxtla	Comercial	Tuxtla Gutiérrez, Chiapas
Taxco	Comercial	Taxco, Guerrero
Tuxtla II	Comercial	Tuxtla Gutiérrez, Chiapas
Toluca (1)	Comercial	Toluca, Estado de México
Malecón Cancún (1)	Uso mixto	Benito Juárez, Quintana Roo
Lerma	Uso mixto	Lerma, Estado de México
Vía Morelos	Uso mixto	Ecatepec, Estado de México
Rentimex	Uso mixto	Benito Juárez, Distrito Federal
Vallejo 2000	Uso mixto	Gustavo A. Madero, Distrito Federal
Guadalajara	Industrial	Tlaquepaque, Jalisco
La Joya	Industrial	Cuautitlán México, Estado de México
Maravillas	Industrial	Toluca, Estado de México
Diamante	Industrial	Cuautitlán Izcalli, Estado de México
Reforma 99	Oficinas	Cuauhtémoc, Distrito Federal

(1) Estas propiedades se compraron con posterioridad al 18 de marzo de 2011.

Al 31 de diciembre de 2011, las propiedades garantizan los créditos financieros.



El Fideicomiso permanecerá en vigor durante el tiempo que sea necesario para cumplir con los fines del mismo y no podrá darse por terminado salvo la verificación de cualquiera de los casos previstos en el artículo 392 de la ley general de títulos y operaciones de crédito, con excepción de la facultad de revocación por parte de los fideicomitentes, pues dichos fideicomitentes no se reservan dicha facultad; y en cualquier momento según instrucciones expresas del Comité Técnico del Fideicomiso de Administración (el Comité Técnico) a el fiduciario en ejercicio de su derecho de revocar el presente Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene empleados; consecuentemente, no está sujeta a obligaciones de carácter laboral, excepto por las obligaciones solidarias que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de las compañías que le prestan los servicios administrativos y de operación.

## 2. Bases de presentación

- a. *Consolidación de estados financieros* - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria F1-Management, S.C. en la que tiene control, y cuya participación accionaria en su capital social es del 99%. Los saldos y operaciones importantes entre las entidades consolidadas han sido eliminados.
- b. *Unidad monetaria de los estados financieros* - Los estados financieros y notas por el período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011 incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.
- c. *Clasificación de gastos* - Se presentan atendiendo a una combinación de función y naturaleza, debido a que esa es la práctica del sector al que pertenece el Fideicomiso.
- d. *Utilidad de operación* - Se obtiene de disminuir a los ingresos por arrendamiento, reembolso de gastos de operación y mantenimiento y otros, los gastos generales. Aun cuando la Norma de Información Financiera mexicana (NIF) B-3, Estado de resultados, no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultados que se presentan ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Fideicomiso. La utilidad de operación del período comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011, no refleja gastos tales como predial, seguros; y algunos gastos de operación y mantenimiento, mismos que fueron cubiertos por los anteriores propietarios durante los meses de enero y febrero de 2011, los cuales deberán ser absorbidos por el Fideicomiso a partir del ejercicio 2012, y por consiguiente, deberá tomarse en cuenta este hecho al momento de evaluar los resultados actuales y futuros.

## 3. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos cumplen con las NIF. Su preparación requiere que la administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. *Reconocimiento de los efectos de la inflación* - La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2011 es 18.39%; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. El porcentaje de inflación por el año que terminó el 31 de diciembre de 2011 fue 3.82%.
- b. *Efectivo, equivalentes de efectivo* - Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos 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 pagares con rendimiento liquidado al vencimiento y mesa de dinero.

- c. **Riesgo crediticio** - No existe un cliente que represente más del 10% de los ingresos por rentas por el periodo comprendido del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011. Los inmuebles que forman parte de los estados financieros adjuntos, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio.

Por otra parte, el impuesto al valor agregado por recuperar que se muestra en el balance general consolidado, en su mayoría se origina como resultado de la adquisición de inmuebles por parte del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2011, la autoridad ya había devuelto otras cantidades generadas por el mismo concepto.

- d. **Propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento** - Se registran al costo de contribución.

La depreciación de los inmuebles se calcula conforme al método de línea recta con base en las vidas útiles del edificio y de sus mayores componentes, ya que el Fideicomiso lo considera más apropiado y consistente con respecto de los métodos utilizados por las compañías más representativas del sector. Basado en estudios técnicos, el Fideicomiso concluyó que tanto los edificios como sus diferentes componentes tienen vidas útiles diferentes, que en promedio ascienden a 67 años, y serán sujetos a reemplazo en periodos diferentes.

- e. **Gastos por amortizar**- Los costos erogados que den origen a beneficios económicos futuros por que cumplen con ciertos requisitos para su reconocimiento como activos, se capitalizan y se amortizan con base en el método de línea recta. Las erogaciones que no cumplan con dichos requisitos se registran en resultados en el ejercicio en que se incurren. Al 31 de diciembre de 2011, se encuentran integrados principalmente por gastos y comisiones por el crédito otorgado por Banco Inbursa, S. A. (Inbursa), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa. y son amortizados en los mismos plazos de vencimiento del préstamo.

- f. **Deterioro de activos de larga duración en uso** - El Fideicomiso revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. Los indicios de deterioro que se consideran para estos efectos, son entre otros, las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos en el periodo si es que están combinados con un historial o proyección de pérdidas, depreciaciones y amortizaciones cargadas a resultados que en términos porcentuales, en relación con los ingresos, sean substancialmente superiores a las de ejercicios anteriores, efectos de obsolescencia, reducción en la demanda de los servicios que se prestan, competencia y otros factores económicos y legales.

- g. **Provisiones** - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

- h. **Depósitos en garantía** - Son depósitos de los arrendatarios, principalmente en pesos, para garantizar el pago oportuno de las rentas de los locales comerciales propiedad del Fideicomiso.

- i. **Impuestos a la utilidad** - El Fideicomiso es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia, por consiguiente, las operaciones del Fideicomiso deben sujetarse al régimen fiscal aplicable al Fideicomitente. Consecuentemente, el Fideicomiso no es sujeto del impuesto sobre la renta ("ISR"). A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal del Fideicomiso conforme a los artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("ISR"), el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% de su resultado fiscal. Como parte del régimen fiscal del Fideicomitente, si con motivo de la actividad conjunta del Fideicomitente, resultan montos a pagar por los conceptos anteriores, el Fideicomiso pagará o reembolsará al Fideicomitente dichos montos.

- j. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por arrendamiento, cuotas de mantenimiento y publicidad se reconocen conforme se devengan con base al periodo de arrendamiento respectivo, establecido en los contratos.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

2011

Efectivo	\$ 8,696,736
Equivalentes de efectivo (pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento y mesa de dinero)	<u>248,374,390</u>
	<u>\$ 257,071,126</u>

5. Propiedades y mejoras destinadas al arrendamiento

2011

Edificios	\$ 6,267,764,831
Depreciación acumulada	<u>(62,932,063)</u>
	6,204,832,768
Terrenos	<u>2,197,953,219</u>
	<u>\$ 8,402,785,987</u>

6. Gastos por amortizar

2011

Comisión por apertura de crédito	\$ 11,500,000
Amortización acumulada	<u>(18,549)</u>
	<u>\$ 11,481,451</u>

7. Cuentas por pagar a proveedores y gastos acumulados

2011

Proveedores	\$ 13,253,953
Gastos acumulados	26,659,385
Intereses por pagar	<u>2,088,910</u>
	<u>\$ 42,002,248</u>

8. Pasivo a largo plazo

2011

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 \$2,500,000,000, la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2011 por un importe de \$850,000,000, 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 90 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.

	\$ 850,000,000
Menos - Porción 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 índice 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 ("TIE") que es definida por el Banco de México; al 31 de diciembre de 2011 la TIE a 90 días fue de 4.8533%.

La cobranza sobre los inmuebles Reforma 99, la Joya, Lerma y Plaza Central, garantizan el crédito que tiene el Fideicomiso con Inbursa.

## 9. Patrimonio

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

Inicial	Emitido	Total
\$ <u>1,000</u>	<u>7,992,692,038</u>	\$ <u>7,992,693,038</u>

- b. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación inicial de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de la colocación de Certificados y las contribuciones de inmuebles.
- c. Con fecha 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.
- d. 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.

- e. Con motivo de la oferta los propietarios aportaron al Fideicomiso los 13 inmuebles descritos en la Nota 1, a cambio de CBFIs. Posteriormente se adquieren, como aportación o como compra directa, las propiedades mencionadas en la misma nota.
- f. 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.
- g. Con fecha 7 de julio de 2011, de acuerdo a la decisión del Comité Técnico, el Fideicomiso distribuyó a los poseedores de sus certificados bursátiles un importe por \$127,684,019 por el periodo del segundo trimestre de 2011.
- h. Con fecha 13 de octubre de 2011, de acuerdo a la decisión del Comité Técnico, el Fideicomiso pagó a los poseedores de sus certificados bursátiles un importe de \$159,711,220.
- i. Al 31 de diciembre de 2011 existen 422,575,223 CBFIs en circulación.

**10. Saldos en moneda extranjera**

- a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2011
Dólares estadounidenses:	
Activos monetarios - posición larga	78,464
Equivalente en pesos	\$ 1,096,825

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

	31 de diciembre de 2011	16 de enero de 2012
Dólar estadounidense	\$ 13.9787	\$ 13.6263

**11. Operaciones y saldos con partes relacionadas**

- a. Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones, fueron como sigue:

	2011
Fibra Uno Administración, S. A. de C. V.:	
Honorarios de administración	\$ 25,911,221
F2 Services, S. C.:	
Servicios recibidos	\$ 6,258,836

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

b. Los saldos con partes relacionadas son:

	2011
Por pagar:	
Fibra Uno Administración, S. A. de C. V.	\$ 10,993,360
F2 Services, S. C.	<u>1,338,474</u>
	<u>\$ 12,331,834</u>

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

## 12. 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. Al 31 de diciembre de 2011, el Fideicomiso ha distribuido \$263,076,725 como anticipo del resultado fiscal, y la gerencia nos ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

## 13. Ingresos futuros

Año	Comercial	Oficinas	Míxto	Industrial	Total
2012	\$214,075,833	\$27,110,376	\$152,059,071	\$134,750,376	\$527,995,656
2013	175,082,286	-	121,765,514	123,506,451	420,354,251
2014	142,203,469	-	99,225,826	107,849,715	349,279,010
2015 y años posteriores	<u>1,048,420,336</u>	<u>-</u>	<u>320,045,219</u>	<u>306,627,351</u>	<u>1,675,092,906</u>
	<u>\$1,579,781,924</u>	<u>\$27,110,376</u>	<u>\$693,095,630</u>	<u>\$672,733,893</u>	<u>\$2,972,721,823</u>

## 14. Contingencias

El Fideicomiso, al igual que sus activos no está sujetos, con excepción a lo señalado en párrafos anteriores, a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

## 15. Hechos posteriores

a. 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. (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 THIE a 90 días más un margen creciente que parte de 2 y termina en 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, y tampoco se han cubierto las comisiones asociadas al financiamiento.

- 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 serían entregados a las personas físicas o morales que aporten los inmuebles al patrimonio del Fideicomiso, a cambio de 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 ascendería aproximadamente a 126,466 m2, en caso de materializarse.

## 16. Nuevos pronunciamientos contables

Con el objetivo de converger la normatividad mexicana con la normatividad internacional, durante 2011 el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera promulgó las siguientes NIF e Interpretaciones a las Normas de Información Financiera (“INIF”) y mejoras a las NIF, aplicables a entidades con propósitos lucrativos y que entran en vigor, como sigue:

- a. Para ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2012:

B-3, Estado de resultado integral  
B-4, Estado de variaciones en el capital contable

*Mejoras a las NIF 2012.* - Las principales mejoras que generan cambios contables que deben reconocerse en forma retrospectiva en ejercicios que inicien a partir 1 de enero de 2012, son:

NIF C-1, Efectivo y equivalentes de efectivo  
Boletín C-11, Capital contable  
Boletín C-15, Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición

Así mismo, se emitieron Mejoras a las NIF 2012 que no generan cambios contables y que principalmente establecen mayores requisitos de revelación sobre supuestos clave utilizados en las estimaciones y en la valuación de activos y pasivos a valor razonable, que pudieran originar ajustes importantes en dichos valores dentro del periodo contable siguiente.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Fideicomiso está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

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 Normas Internacionales de Información Financiera a partir de 2012, permitiendo su adopción anticipada. Actualmente, el Fideicomiso se encuentra determinando los efectos asociados a la incorporación de esta normatividad contable.

## 17. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión el 16 de enero de 2012, por Lic. Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas y están sujetos a la aprobación del Comité Técnico, quien puede decidir su modificación, de acuerdo a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

\* \* \* \* \*