

CRECIENDO CON PASOS FIRMES

Informe anual y sustentable 2012



Índice

Perfil de la empresa	4
¿Quiénes somos?	5
¿Por qué somos una FIBRA?	6
Nuestro objetivo	6
Estrategia	6
Estrategia de crecimiento	7
Visión	9
Misión	9
Nuestro portafolio	9
Nuestras ventajas competitivas	10
Nuestras fortalezas competitivas	11
Resultados operativos y financieros relevantes	11
 Carta del Director	 12
 Operaciones	 15
Distribución geográfica	17
Entorno general de la competencia y oportunidades de inversión	18
Oportunidades de mercado	19
Desarrollo	20
 Sustentabilidad	 21
Grupos de interés	23
Gobierno	23
Miembros de nuestro Comité Técnico	24
Facultades de nuestro Comité Técnico	25
Comité de Auditoría	25
Comité de Prácticas	26
Comité de Nominaciones	26
Ciudadanía	28
Ética	28
 Análisis financiero y bursátil	 30
 Cartera de propiedades	 35
Cartera actual	36
Información corporativa adicional	45
 Contacto de Relación con Inversionistas	 50
 Estados Financieros Auditados	 51

PERFIL DE LA EMPRESA



Perfil de la empresa

¿Quiénes somos?

Somos el primer Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces en México y contamos con el mejor portafolio de inmuebles por su calidad y ubicación. El fideicomiso se creó principalmente para adquirir, poseer, desarrollar, arrendar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales, y de oficinas de alta calidad.

Somos un vehículo para la inversión en bienes raíces, en el cual ofrecemos pagos periódicos del resultado fiscal neto proveniente de las rentas y a la vez nuestros accionistas tienen la posibilidad de obtener ganancias de capital (plusvalía).

Nuestra base de conocimientos aplicados abarca:

- Administración del Portafolio
- Mantener y crecer relaciones con clientes de calidad
- Originar oportunidades de adquisición fuera de mercado
- Integración apropiada de adquisiciones en el portafolio
- Actividad de desarrollo y construcción
- Crecimiento de negocio de servicios

Nuestro conocimiento del mercado:

- Nuestro equipo tiene más de 40 años de experiencia en esta industria.
- Tenemos amplia experiencia en la identificación de oportunidades que van desde terrenos hasta propiedades cuyo valor tiene gran potencial de apreciación.
- Nuestra estructura de integración vertical con la que se trabaja para la adquisición y desarrollo, nos permite incurrir en costos menores a los de cualquier otro potencial proveedor.

Nuestro conocimiento de saber con quién hacer negocios:

- Hemos establecido relaciones de negocio de largo plazo con nuestros inquilinos entre los que se encuentran las empresas más importantes de México y globales con presencia en México.
- Nuestra relación con los clientes consiste en sintonizar los planes de crecimiento con las necesidades de crecimiento de dichos inquilinos cuyas estrategias coinciden con nuestra visión de aprovechar el rápido crecimiento esperado en las ciudades de tamaño medio en México.
- Tenemos una larga trayectoria de respeto y compromisos cumplidos ante gobiernos estatales y locales, en asuntos como regulación de tierras y uso de suelo, la cual nos permite capitalizar nuestra experiencia en beneficio de nuestros tenedores y operar con mayor agilidad.

Nuestra cartera cuenta con la más alta calidad de propiedades industriales, comerciales, y de oficinas en México, la cual está constituida por propiedades que consideramos estratégicamente ubicadas y ocupadas por arrendatarios de calidad reconocida.

■ ■ ■ ¿Por qué somos una FIBRA?

La FIBRA le permite a sus inversionistas participar como dueños de un portafolio de propiedades, ya sean construidas o adquiridas, y no sólo obtener los beneficios de su plusvalía y dividendos que paga a sus tenedores, sino también contar una administración experimentada que garantiza el adecuado manejo de los inmuebles.

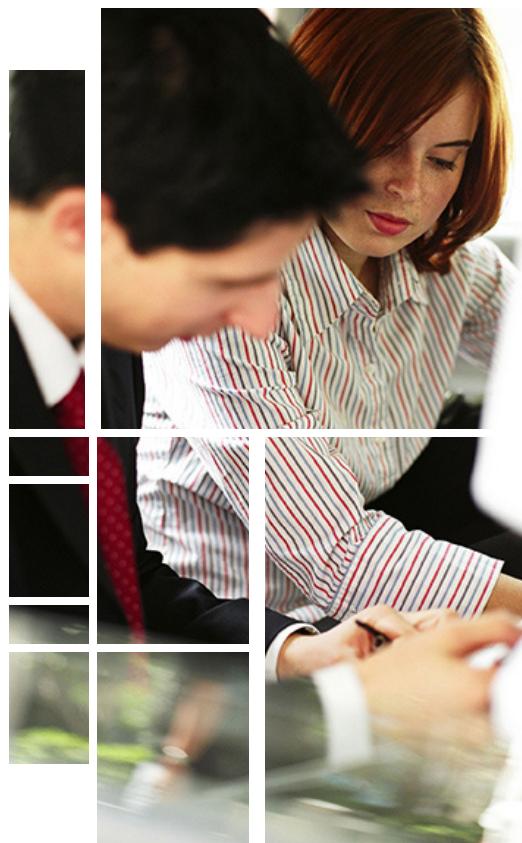
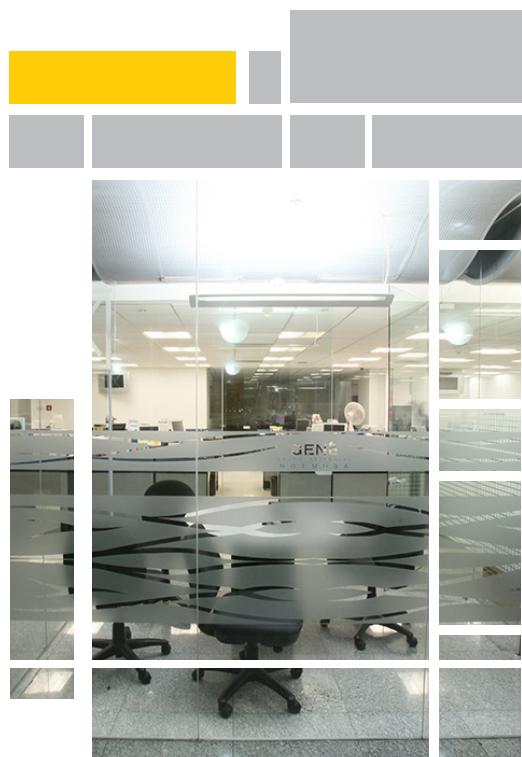
Estamos organizados como un fideicomiso bajo la Legislación Aplicable y llevamos a cabo nuestras operaciones a fin de que se nos aplique el régimen fiscal de una FIBRA en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de la LISR. A este efecto debemos cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) mantenernos organizados como fideicomiso de conformidad con las leyes mexicanas y con una institución de crédito mexicana autorizada para operar como fiduciaria conforme la Legislación Aplicable; (ii) al menos el 70% de nuestros activos deben estar invertidos en inmuebles; (iii) nuestros Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos, deben ser destinados al arrendamiento y no pueden ser vendidos por lo menos durante cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda; y (iv) anualmente debemos distribuir al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores.

■ ■ ■ Nuestro objetivo

Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los tenedores, mediante distribuciones periódicas en efectivo y la apreciación de nuestros Bienes Inmuebles. Tenemos la intención de lograr este objetivo creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de propiedades estratégicamente ubicadas y destinadas al arrendamiento en una gama amplia de sectores inmobiliarios como el industrial, comercial, turísticos, y de oficinas, en México.

■ ■ ■ Estrategia

Nuestra estrategia es construir selectivamente una cartera diversificada de propiedades destinadas al arrendamiento de alta calidad, con buena ubicación y generadoras de ingresos. Buscamos adquirir propiedades ubicadas en sitios principales con mercados urbanos con altos niveles de consumo y alta actividad económica, tales como el área metropolitana del Distrito Federal, Toluca, Guadalajara y Cancún. También nos



enfocamos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico y en donde tengamos la oportunidad de ofrecer servicios de entretenimiento y opciones comerciales en áreas desatendidas. Para llevar a cabo nuestra estrategia, aprovechamos la experiencia y profundo conocimiento del equipo de administración de nuestro asesor, así como de su relación con los arrendatarios, los gobiernos federales y locales, las comunidades de agencias relacionadas con inmuebles e inversionistas. Un componente clave de nuestra estrategia de crecimiento es capitalizar las relaciones a largo plazo que ha desarrollado el equipo de administración de nuestro asesor con nuestros principales arrendatarios, los cuales incluyen algunas de las empresas líderes en México en sus respectivas industrias así como empresas internacionales con presencia en México. En muchos casos estos arrendatarios presentan a nuestro asesor propuestas para expandirse hacia un mercado específico y esperamos que dichas propuestas representen una valiosa fuente de oportunidades de adquisición de inmuebles.

Estrategia de crecimiento.

Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por:

 **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra cartera.** Creemos que tenemos la habilidad de generar flujo de efectivo adicional de las propiedades que integran nuestra cartera. Pretendemos capitalizar estas oportunidades con base en las siguientes estrategias:



- Desarrollando las áreas de expansión de nuestras propiedades.
- Incrementando las rentas por arriba de la inflación.
- Optimizar el área rentable disponible.

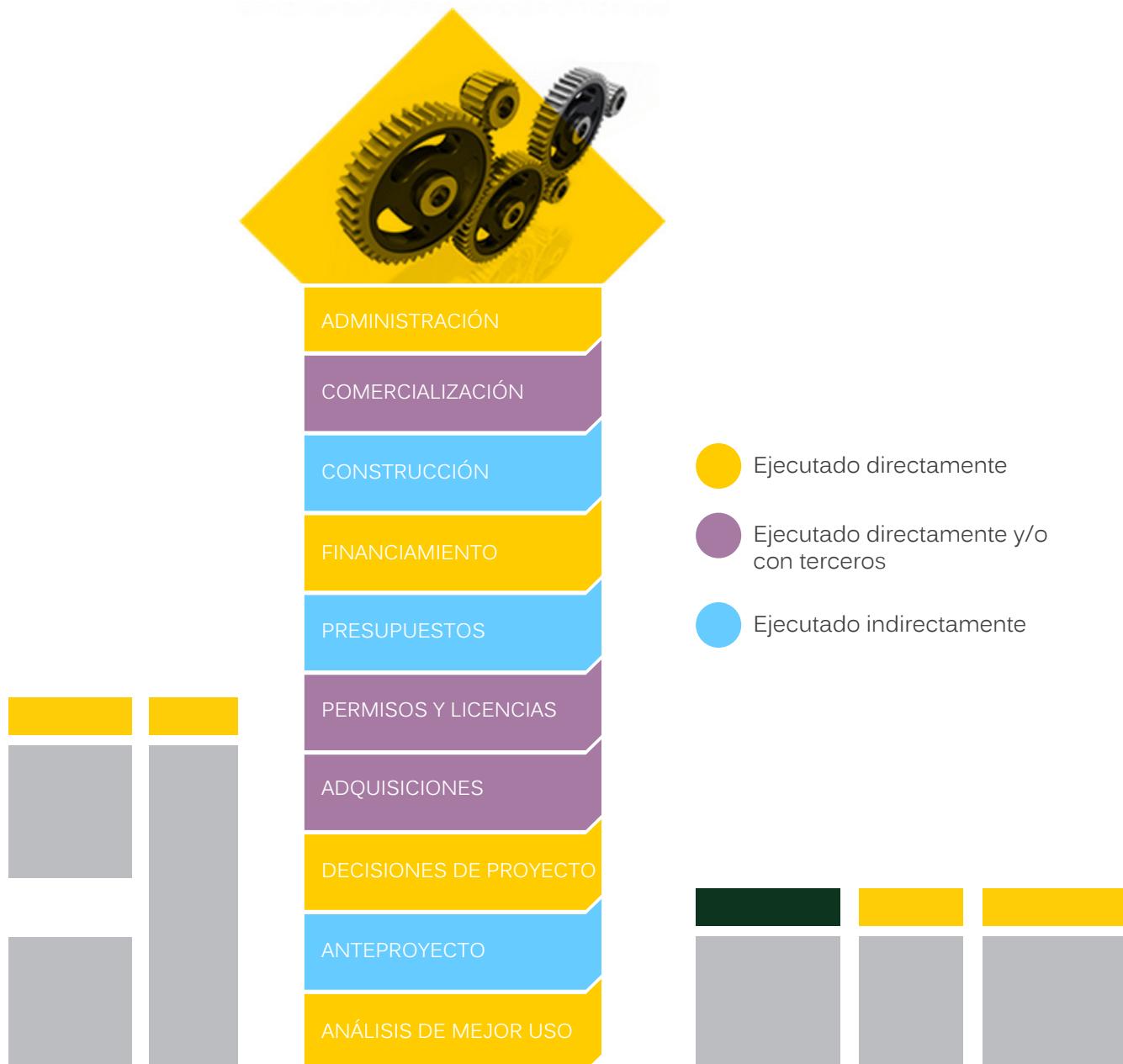
 **Establecer una sólida presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos invertir en ubicaciones urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional.

 **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en donde tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.** Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos tales como el área metropolitana del Distrito Federal, Toluca, Guadalajara y Cancún, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, pretendemos enfocarnos en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales.

Conservar arrendatarios de alta calidad. Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e incluso internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción.

Capitalizar oportunidades para adquirir bienes con buena valuación. Pretendemos utilizar nuestro sólido balance y posición de liquidez, así como el alto nivel de conocimiento y experiencia de nuestro asesor, para participar activamente en dichas oportunidades.

Buscar oportunidades en base a flujo de propiedades. A través de nuestra relación con nuestro asesor, tenemos acceso a posibles adquisiciones de propiedades, ya sea conjunta o individualmente, así como oportunidades de inversión inmobiliarias a futuro que los Fideicomitentes Adherentes Relevantes nos provean.



Visión.

Convertirnos en el fideicomiso más importante de bienes raíces generadores de rentas en México, diversificado en los segmentos de oficinas, industrial y comercial, generando valor tanto por el crecimiento orgánico y adquisiciones, como por la vía de la sucesiva capitalización del vehículo.



Misión.

Desarrollar bienes raíces para renta en ciudades que cuenten con un perfil económico de rápido crecimiento y de baja competencia. Asimismo, se busca sincronizar nuestra estrategia de crecimiento con la de nuestros principales clientes en las actividades de comercialización y logística. Finalmente, ser un vehículo idóneo para recibir aportaciones o efectuar adquisiciones de activos de otros participantes en la industria de bienes raíces en México.



Nuestro portafolio.



■■■ Nuestras ventajas competitivas.

Acceso al capital

Nuestra estructura de capital nos permitirá obtener financiamiento adicional y nos proporcionará acceso a los mercados de capital.

Mercados objetivos

Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con población creciente en México con ingresos medios.

Ubicación

Nuestra base de propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.

Experiencia/ Escala

La experiencia y recursos del equipo de administradores de nuestro asesor, así como una trayectoria de más de 40 años nos distinguen de nuestros competidores.

Capacidad de suministro

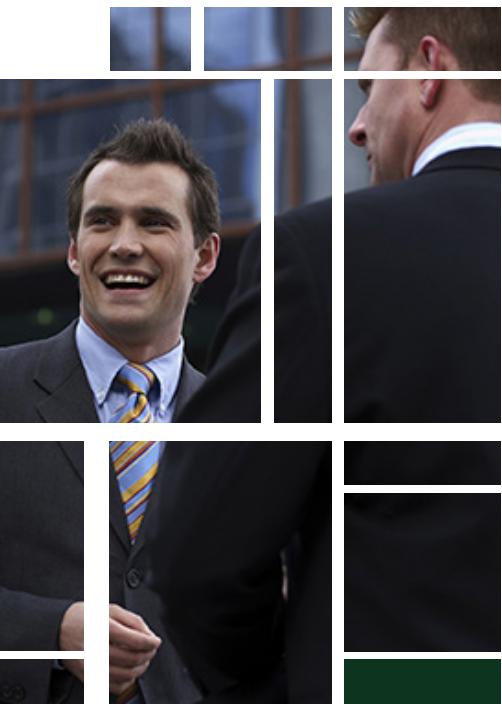
El equipo de directivos de nuestro asesor tiene una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores; adicionalmente tendremos acceso a propiedades de nuestro asesor.

Crecimiento interno

Nuestra cartera podrá ser capaz de generar flujo de efectivo adicional, incluyendo desarrollo, expansión y actividades de arrendamiento.

Diferencia financiera

Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA, disponible en el mercado público en México.



Nuestras fortalezas competitivas.

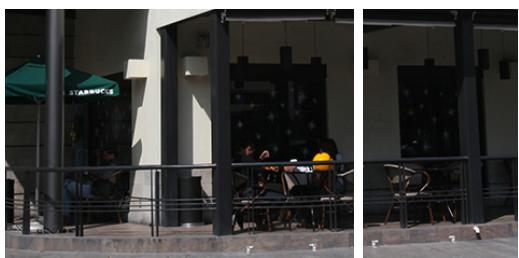
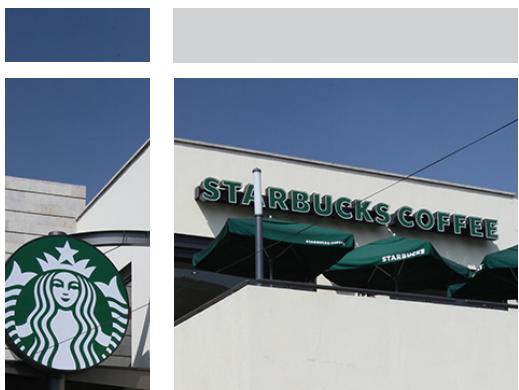
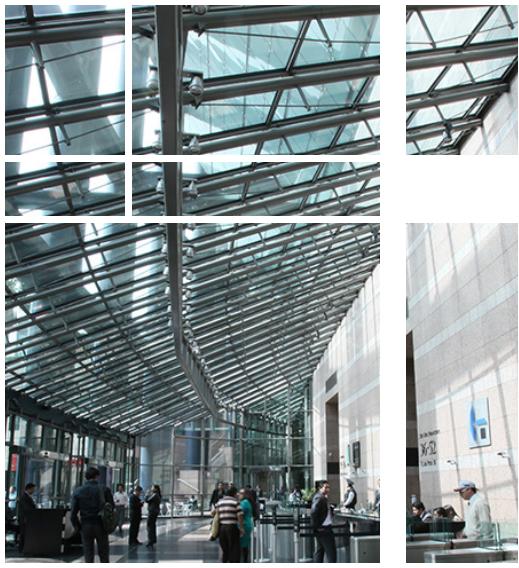
- Equipo de administración experimentado y comprometido.
- Cartera industrial, comercial, y de oficinas, de alta calidad.
- Visión de mercado anticipada.
- Atractiva estructura de capital.
- Diversificación geográfica y de arrendatarios.
- Acceso al modelo comercial verticalmente integrado de Grupo-E.
- Oportunidades de crecimiento interno y externo.

RESULTADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS RELEVANTES

Cifras en millones de pesos

Concepto	2012	2011	Var. % 12/11
M2 totales	1,637.9	706.1	131.9%
Número de propiedades	279	17	1541.2%
Número de estados	29	7	314.3%
Número de inquilinos	1,820	673	170.4%
Promedio de contratos (ponderado por m ²)	4.91	4.96	-1.0%
Tasa de ocupación	94.90%	97.30%	-2.5%
Cifras en millones de pesos			
Ingresos por propiedades de inversión	\$1,372.7	\$476.2	188.3%
Ingresos por mantenimiento	\$180.5	\$54.9	228.6%
Otros ingresos	\$41.1	\$0.6	7053.7%
Total de ingresos	\$1,594.3	\$531.7	199.8%
Honorarios de administración	\$178.7	\$32.2	455.6%
Gastos de operación	\$126.4	\$19.1	563.2%
Gastos de mantenimiento	\$181.6	\$42.6	326.4%
NOI (ingreso neto operativo)	\$1,194.9	\$425.0	181.2%
Margen NOI	87.05%	89.25%	-2.5%
Productos financieros	\$131.92	\$42.03	213.9%
Gastos financieros	\$185.68	\$2.09	8788.4%
Resultados antes de distribución	\$1,274.26	\$477.99	166.6%
FFO (resultado neto + amortización + depreciación)	\$1,274.26	\$477.99	166.6%
Resultado fiscal neto por CBFI (Ps.)	\$1.19	\$0.64	85.9%
Activo			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$2,047.7	\$256.9	697.0%
Activo circulante	\$3,784.8	\$804.6	370.4%
Portafolio de contribución	\$29,853.5	\$11,090.1	169.2%
Activo total	\$33,796.9	\$11,894.8	184.1%
Pasivo			
Pasivo circulante	\$1,281.5	\$245.5	422.0%
Préstamos bancarios hipotecarios	\$8,255.3	\$817.7	909.5%
Pasivo total	\$9,772.2	\$1,101.5	787.1%
Patrimonio total	\$24,024.7	\$10,793.2	122.6%
Número de CBFI	842.3	422.6	99.3%
Precio al cierre	\$39.0	\$23.8	63.9%
Valor de capitalización bursátil	\$32,849.0	\$10,057.9	226.6%
ROA	4.7%	4.5%	5.5%
ROE	5.3%	4.4%	19.8%

CARTA DEL DIRECTOR



Estimados accionistas,

El año 2012 marcó el primer aniversario de la creación de Fibra Uno, durante el cual invertimos el capital al que accedimos a través de nuestra oferta pública inicial logrando consolidar y posicionar a la Fibra para continuar ejecutando la estrategia de crecimiento trazada. Doce meses después de la oferta pública inicial, Fibra Uno logró colocar exitosamente la segunda emisión primaria de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) por un monto de Ps. 8,877 millones, incluyendo la opción de sobreasignación, a un precio de Ps. 23.75 por CBFIs. La oferta se colocó en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y en los mercados internacionales bajo la Regla 144A y la Regulación S, la cual permitió añadir más de 45 inversionistas institucionales.

El fideicomiso de inversión en bienes raíces de Fibra Uno es un instrumento pionero e innovador en el mercado mexicano. Desde la constitución del fideicomiso el año anterior, hemos adoptado una ambiciosa política de crecimiento, logrando la expansión del mismo a 279 propiedades, que se compara con tan solo 13 del portafolio de contribución inicial, siempre considerando la necesidad de crecer el negocio con solidez y contar con un balance fuerte, además de generar valor para nuestros inversionistas. En tan solo nueve meses, desde la segunda oferta pública, pudimos invertir el 87.5% de los recursos que captamos, lo cual nos permitió expandir el portafolio, incrementar los ingresos por rentas y asegurar los retornos y el pago de contribuciones a nuestros accionistas. Fibra Uno logró además aumentar la liquidez en el mercado financiero, aumentando el volumen promedio operado por día de CBFIs a 2.3 millones, comparado con un promedio de 1.4 millones unos meses antes.

Los recursos adicionales obtenidos nos permitieron añadir 23 propiedades del portafolio de MexFund, de las cuales 18 son comerciales, 4 de oficinas, y una industrial.

El área rentable combinada de dichas propiedades aumentó el área total rentable de la Fibra en 126,466 m², y generó ingresos por rentas de aproximadamente Ps. 122 millones para 2012.

A esta adquisición le siguió el anuncio de la compra de 219 propiedades del Banco Santander México, lo cual permitió expandir nuevamente el área rentable en 173,884 m² y los ingresos por rentas anuales en Ps. 275 millones. Lo singular de esta transacción fue el compromiso del fideicomiso de invertir Ps. 100 millones en mejoras mientras que Banco Santander firmó un contrato por arrendamiento inmediato por un período de 20 años.

Durante el segundo trimestre del año anunciamos compras adicionales para crecer nuestro portafolio. Compramos Tlalnepantla, Cuemanco, Lerma II y Villahermosa. Los cuatro proyectos están en construcción y añadirán 252,000 m² en área rentable, mientras expandimos nuestro portafolio de bienes raíces industriales y comerciales en estados del centro de la República Mexicana.

La adquisición de Morado fue anunciada en mayo de 2012. Se trata de un portafolio de 16 propiedades con un área rentable de más de 534,000 m². Esta cartera de unos 845 inquilinos provee un ingreso por rentas anualizado de Ps. 927 millones, con propiedades localizadas en seis estados claves de la República Mexicana en donde se está gestando una mayor demanda por bienes raíces. Dicha compra contribuye a la diversificación de la cartera de Fibra Uno ya que Morado consta de siete centros comerciales, cinco edificios de oficinas, y tres edificios industriales, además de la concesión para operar y explotar comercialmente la terminal marítima de Cozumel, Q.R..

La adquisición del complejo Torre Mayor nos llevó a obtener el 49% de los derechos fiduciarios de esta propiedad que tiene tres edificios estratégicamente localizados en el centro de México, incluyendo el edificio más alto de la Ciudad de México y el segundo más alto en Latino América. El complejo añade un área rentable de 86,000 m² a la cartera de Fibra Uno, dividido entre espacio de oficinas y comercial, además de un ingreso por rentas de aproximadamente Ps. 110 millones.

Finalmente, en diciembre, anunciamos la compra del portafolio G30. La cartera incluye 30 propiedades, 12 de las cuales son industriales, seis de oficinas y tres comerciales. De las 30 propiedades, 21 están estabilizadas en términos de ingresos y nueve propiedades están en desarrollo. Las propiedades estabilizadas generan un ingreso por rentas anual de Ps. 860 millones con una tasa ocupación del 98%. Cabe subrayar que solamente esta adquisición representa en términos de área rentable un incremento del 67% del área rentable total de Fibra Uno, y estimamos que una vez que esté totalmente desarrollada, el portafolio generará ingresos por un valor cercano a los Ps. 27,000 millones.

Congruentes con nuestra estrategia de crecimiento, nos enfocamos en adquirir propiedades que añadan valor y nos permitan seguir entregando retornos positivos a nuestros accionistas. Estimamos seguir creciendo a un ritmo acelerado, utilizando los recursos de las ofertas primarias, además de utilizar nuestros CBFIs, los cuales nos han permitido financiar algunas adquisiciones, además de absorber la deuda de ciertas propiedades que esté respaldada por los ingresos en rentas. Nuestra estrategia será seguir ejecutando compras adecuadas, en lugares estratégicos y que cumplan con los criterios de rentabilidad del portafolio, con retornos por encima del 10%.

En Fibra Uno no sólo estamos comprometidos con la ejecución de nuestro negocio, sino que buscamos adaptarnos al crecimiento acelerado de nuestra industria y responder eficazmente y con transparencia a las necesidades de todos nuestros inversionistas y el mercado de valores.

Queremos agradecer a nuestros clientes, empleados, proveedores, e inversionistas por su apoyo. Tenemos la confianza de que los años futuros seguiremos viendo nuevas adquisiciones que contribuirán a seguir dando mayores retornos a los tenedores de CBFIs. El mercado mexicano ha mostrado un crecimiento sólido en varios sectores de la economía, dando paso a la demanda de desarrollos de bienes raíces, y Fibra Uno está lista para capitalizar esas oportunidades y continuar su crecimiento con pasos firmes.

Sinceramente,
André El-Mann
Director General

OPERACIONES

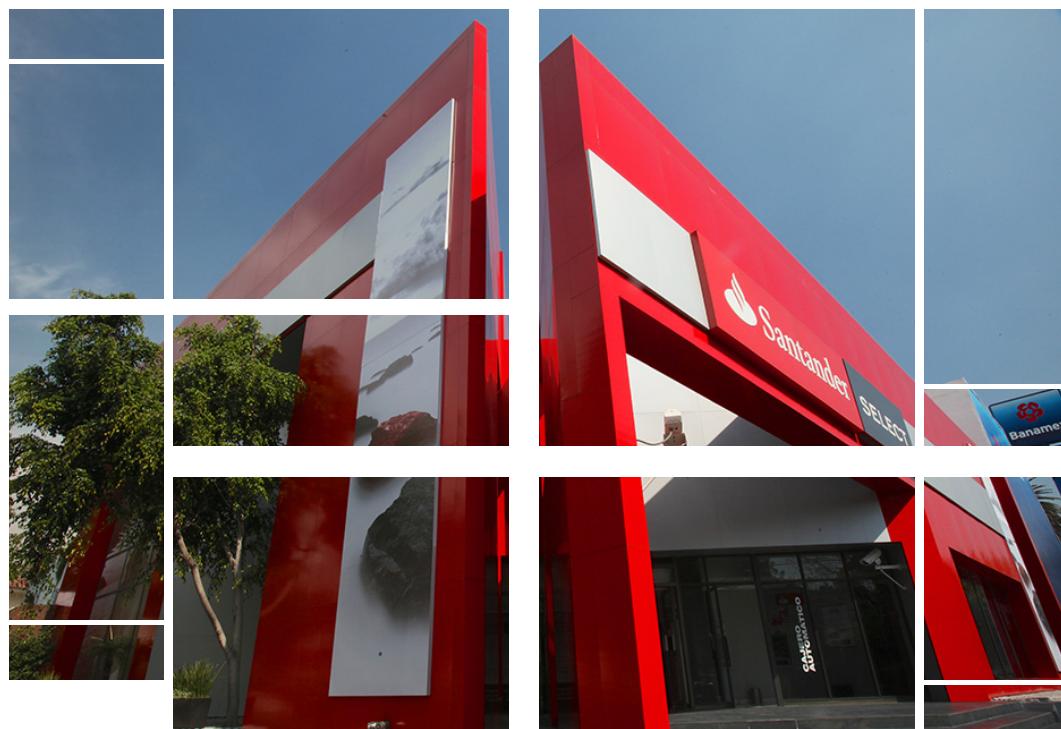


Operaciones

El mercado inmobiliario y la economía mexicana

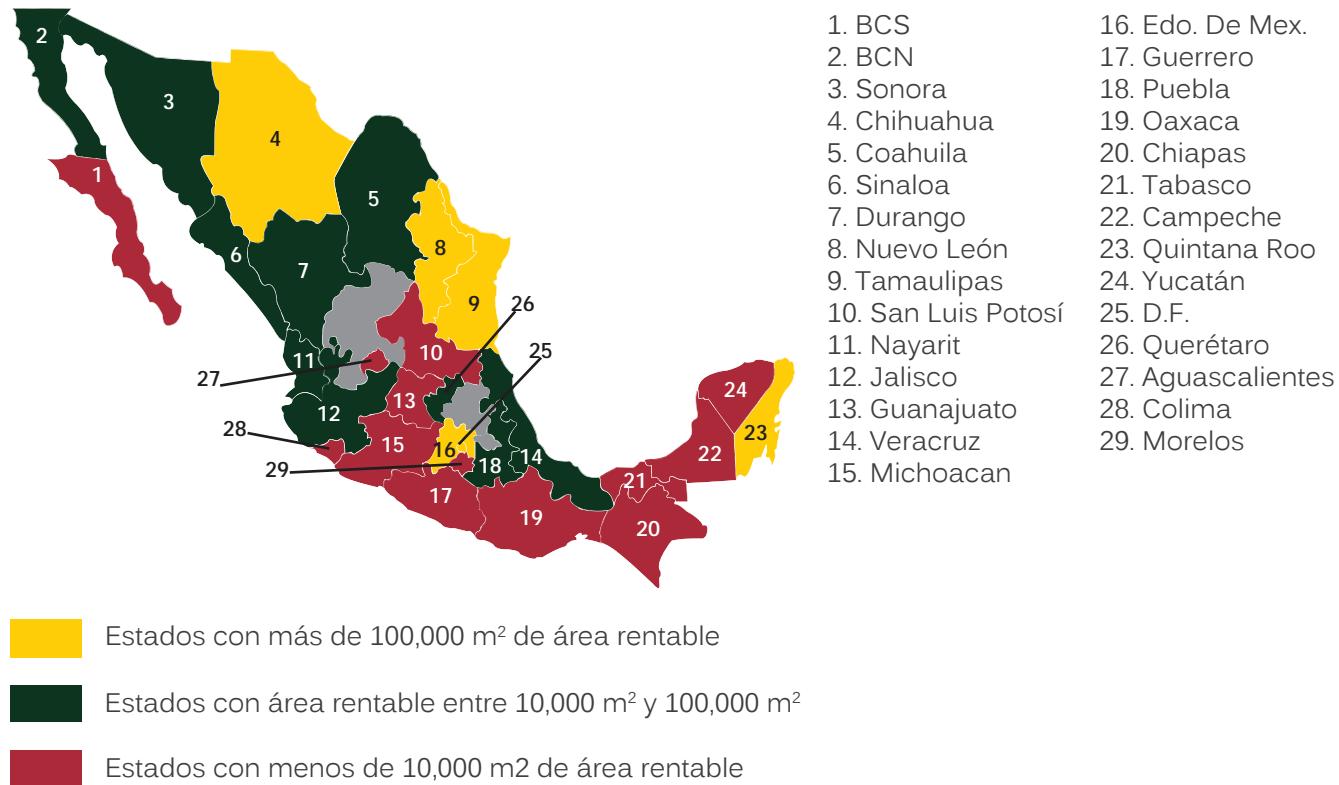
México muestra niveles de deuda pública y déficit fiscal a PIB bajos en comparación con otras economías.

México es una economía emergente atractiva con sólidos fundamentos macroeconómicos y buenas perspectivas de crecimiento. El sector inmobiliario en México ha contado con el impulso de la estabilidad macroeconómica que el país ha logrado a través de una sólida política fiscal y monetaria. México, un país con grado de inversión desde el 2001 (sus calificaciones crediticias actuales asignadas por Moody's Investors Service, Standard and Poor's Rating Services y Fitch Ratings son Baa1, BBB y BBB, respectivamente), es ahora reconocido por contar con un sistema financiero sólido. Lo anterior ha propiciado un entorno favorable en dónde su mercado de divisas opera con un tipo de cambio flexible, y reservas de divisas a niveles récord. Estos factores, entre otros, han producido una inflación y tasas de interés a niveles bajos, con lo que el financiamiento a mediano y largo plazo se encuentra disponible para proyectos inmobiliarios. La inflación oficial reportada por el Banco de México para el 2012 fue de 3.5%. Las tasas de interés fijadas por el Banco de México (basados en tasas pagadas por los CETES a 28 días) fue de 4.04% al 31 de diciembre de 2012.



Distribución geográfica

Oportunidades de inversión inmobiliaria identificadas.



En la última década, los tres subsectores comerciales inmobiliarios en arrendamiento (distintos al residencial) en los que tenemos mayor exposición y en los que tenemos la intención de invertir mientras incrementamos nuestro negocio (es decir, principalmente el industrial, comercial y de oficinas) han mostrado un crecimiento significativo en cuanto a inventario bruto.

Para el período que va del año 2000 al segundo trimestre del 2011, la superficie total comercial en México creció a una tasa de crecimiento promedio compuesto anual o CAGR (por sus siglas en inglés) de 8.0%. En la Ciudad de México, uno de nuestros mercados clave, el inventario bruto de clase A del espacio industrial creció a una CAGR de 14.1% (2002-2011), mientras que la Clase A y la Clase A+ de espacio para oficinas creció a una CAGR de 7.5% (2001-2011). Creemos que el crecimiento en el sector inmobiliario en arrendamiento distinto al sector residencial está respaldado por condiciones económicas sanas y duraderas en la economía mexicana en general y se traducirá en atractivas oportunidades de adquisición para nosotros. En las gráficas siguientes se proporciona información adicional con respecto a este crecimiento durante los períodos señalados.

De acuerdo con *Business Monitor International* (febrero 2012), la demanda por espacio industrial está siendo impulsada por la industria automotriz, así como por una robusta demanda por servicios manufactureros, principalmente de los Estados Unidos de América.

Importantes proyectos recientemente anunciados por Mazda Motors y Fiat podrían implicar que tanto productores como sus proveedores ocupen más espacio en los estados de Guanajuato y en la zona metropolitana de Toluca. En cuanto al subsector comercial, señala que si bien su repunte ha sido más lento en la etapa posterior a la crisis económica, la expectativa de crecimiento en el consumo privado también alimenta la expectativa de recuperación del subsector. Por otro lado, indica que existe cierto optimismo con respecto al subsector de oficinas, anticipando margen para crecer, particularmente a partir del status del país y de la región como un mercado emergente en el clima global actual. Finalmente, sugiere incrementos generalizados de rentas alrededor de 16% en 2012 con base en los siguientes factores: (i) el status de México como la segunda economía más grande de América Latina; (ii) inversionistas en EEUU podrían estar considerando a los países vecinos por condiciones de mercado más estables; y (iii) la dinámica exportadora que probablemente refuerce al subsector industrial, con un turismo creciente hacia el país con implicaciones favorables para la actividad comercial.

Nuestra visión estratégica se basa en una confluencia de factores y la experiencia y el excelente desempeño de nuestro asesor como propietario y desarrollador de inmuebles de gran escala. Estos factores se reflejan en nuestro plan de negocios global y responden a los siguientes indicadores fundamentales del mercado inmobiliario que hemos identificado: (i) la dinámica demográfica, (ii) la geografía, (iii) el entorno competitivo y (iv) las inversiones oportunas.

Entorno general de la competencia y oportunidades de inversión.

El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Creemos que tenemos un potencial significativo de expansión a mediano plazo, basado en nuestro conocimiento, experiencia y recursos lo que consideramos nos permitirán llegar a ser, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con nuestro administrador, esperamos



aprovechar las políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de abastecimiento de nuestro asesor para seguir con nuestro plan de crecimiento.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento *Prudential Real Estate Investors* (en la Ciudad de México y Guadalajara) y ProLogis (en la Ciudad de México, Guadalajara y el Estado de México) principalmente.

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Dahnos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

Oportunidades de mercado.

Tenemos una excelente posición como vehículo de inversión capaz de beneficiarse de las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos surjan según se vaya expandiendo la economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, creemos que México continuará gozando de estabilidad, lo que nos proporcionaría diversas alternativas de financiamiento para nuestro crecimiento. Asimismo las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en donde la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde podremos ser capaces de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como lo han hecho en el pasado los principales miembros del equipo de administración de nuestro asesor.

Las ventajas competitivas que nos diferencian de otros propietarios de inmuebles y desarrolladores inmobiliarios en México, están basadas en los años de experiencia de nuestro asesor, haciendo que nuestra plataforma de negocios constituya un mecanismo de inversión altamente efectivo.

Desarrollo.

Nuestra capacidad para desarrollar y re-desarrollar propiedades nos diferencia de muchos de nuestros competidores, que en varias ocasiones dependen de un tercero para desarrollar inmuebles o se concentran únicamente en adquirir propiedades ya desarrolladas. El equipo de directivos de nuestro administrador cuenta con experiencia en todos los aspectos del proceso de desarrollo, incluyendo la elección y el análisis del sitio, el diseño de la propiedad y la administración de la misma y esperamos beneficiarnos de ello.

Nuestro asesor nos asiste para que de manera estratégica elijamos nuevos sitios e implementemos espacios redituables y arquitectónicamente atractivos en áreas deseables con base en datos específicos, incluyendo la visibilidad y la conveniencia de la locación, la ocupación competitiva y los índices de rentas, la saturación del mercado, el nivel de afluencia, las barreras de entrada y las tendencias futuras en términos económicos, demográficos y migratorios. Nuestro asesor tiene experiencia en todas las etapas del ciclo de desarrollo, incluyendo encontrar oportunidades de desarrollo, identificar el uso óptimo del terreno o la propiedad, las capacidades internas con respecto al diseño y la ingeniería, así como las relaciones con los que consideramos son los despachos más importantes que proporcionan estos servicios; trabajar con los gobiernos federales, estatales y municipales en asuntos como obtención de licencias y permisos, acceso a una compañía constructora, que es propiedad de y controlada por nuestro asesor.



SUSTENTABILIDAD



Sustentabilidad

Nuestra competitividad está ligada a la sostenibilidad, por la preferencia de los clientes, la eficiencia en la operación de los inmuebles y la mayor aceptación social de nuestros desarrollos.

Nuestro objetivo es administrar inmuebles cada día más sustentables, por lo que nos enfocamos en:



Grupos de interés

Nos enfocamos en generar valor para todos nuestros grupos de interés, mediante un profundo conocimiento de sus expectativas y demandas y a través de una continua comunicación.

Grupo de interés	Medio de comunicación	Periodicidad	Expectativas	Respuesta
Inversionistas	Informes, reuniones, conferencias	Diaria	Generación de valor económico, sustentabilidad, transparencia	Estrategia, inversión, crecimiento y rentabilidad
Clientes	Juntas, conferencias	Diaria, semanal	Conveniencia, relaciones de largo plazo, flexibilidad	Locaciones, ubicaciones, comunicación
Autoridades	Juntas	Mensual	Cumplimiento de leyes y reglamentos	Cumplimiento de leyes y reglamentos
Comunidad	Juntas	Semestrales, anuales	Áreas de convivencia social, vialidad	Espacios de convivencia social

Gobierno

Contamos con un sólido gobierno corporativo, el cual se ve aún más reforzado por nuestro ordenamiento jurídico y operativo, el cual está enfocado a garantizar sanas prácticas operativas y rendimiento a nuestros accionistas.

Al operar bajo el régimen de un fideicomiso, contamos con diversos órganos de gobierno, vigilancia y rendición de cuentas, lo que fortalece nuestra gestión y toma de decisiones e inhibe los conflictos de intereses.

Miembros de nuestro Comité Técnico.

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios y 4 o el 25% de miembros Independientes y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que, de conformidad con nuestro Fideicomiso, muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi	Propietario
André El-Mann Arazi	Propietario
Isidoro Attié Laniado	Propietario
Elías Sacal	Propietario
Max El-Mann	Propietario
Abude Attié Dayán	Propietario
Amín Guindi Hemsani	Propietario
Jaime Kababie Sacal	Propietario
Cosme Alberto Torrado Martinez	Propietario
Elias Cababie Daniel	Propietario
Ignacio Trigueros	Independiente
Rubén Goldberg	Independiente
Herminio Blanco	Independiente

Los miembros de Comité Técnico cuentan con vasta experiencia y exitosas trayectorias profesionales en muy diversas áreas: desarrollos inmobiliarios, mantenimiento inmobiliario, producción, comercio, finanzas, economía, fondos de inversión y comercio internacional, entre otros.

A continuación se presenta los principales directores de Fibra Uno:

André El-Mann Arazi	Director General
Isidoro Attié Laniado	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia Finanzas
Javier Elizalde Vélez	Director de Finanzas
Charles El-Mann Metta	Director de Operaciones
Gonzalo Robina	Director General Adjunto



■■■ Facultades de nuestro Comité Técnico.

Nuestro Comité Técnico está autorizado para tomar cualquier acción en relación con nuestras operaciones que no estén expresamente reservadas a los tenedores.

El Comité Técnico es apoyado por tres comités:



■■■ Comité de Auditoría.

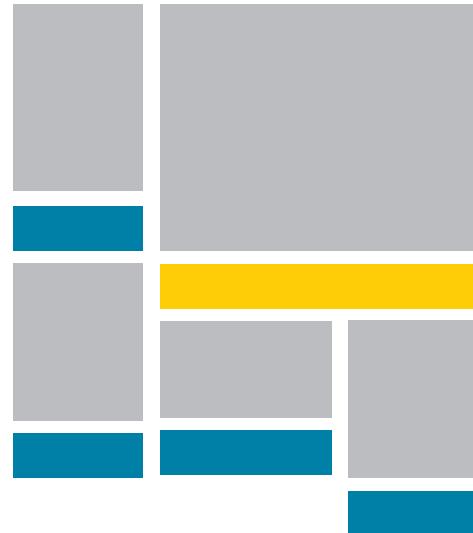
Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros del Comité de Auditoría y su presidente. El Comité de Auditoría es responsable, entre otras cosas, de (i) evaluar a nuestros auditores externos y analizar sus reportes, (ii) analizar nuestros estados financieros y comentarlos con el personal apropiado, y con base en ellos evaluar su aprobación a nuestro Comité Técnico, (iii) informar a nuestro Comité Técnico de su opinión en cuanto a nuestros controles internos y el sistema de auditoría interna, incluyendo cualesquier irregularidades que puedan ser detectadas, (iv) solicitar y obtener opiniones de expertos independientes, (v) investigar incumplimientos con los lineamientos y políticas de operaciones y contabilidad y/o con nuestros controles internos o el sistema de auditoría interna, (iv) informar a nuestro Comité Técnico de cualesquier irregularidades importantes que puedan encontrar y proponer medidas de corrección, (vii) convocar asambleas de los Tenedores y solicitar que se añadan a la agenda los asuntos que considere necesarios, (viii) verificar que nuestro Asesor cumpla con las resoluciones adoptadas por los tenedores en Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico, y (ix) verificar la implementación de los mecanismos de control interno y su cumplimiento con la Legislación Aplicable.



Comité de Prácticas.

Nuestro Comité Técnico es responsable de nombrar a los miembros de nuestro Comité de Prácticas y a su presidente. Conforme a los requerimientos de la ley aplicable, cada uno de los 3 miembros de nuestro Comité de Prácticas son miembros independientes.

El Comité de Prácticas es responsable, entre otras cosas, de (i) proporcionar opiniones a nuestro Comité Técnico en relación con el valor de las transacciones en las cuales participa nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones, (ii) hacer recomendaciones a nuestro Comité Técnico en cuanto a qué reportes debe solicitar a nuestro Asesor para realizar sus funciones, (iii) asesorar a nuestro Comité Técnico en el desempeño de sus obligaciones de conformidad con nuestro Fideicomiso, (iv) presentar estudios de mercado relacionados con los sectores a los cuales pertenecen nuestras propiedades y activos ante nuestro Comité Técnico, y proporcionar recomendaciones según sea apropiado, (v) evaluar el desempeño de nuestros altos ejecutivos y (vi) solicitar y obtener la opinión del Asesor y/o de expertos independientes.

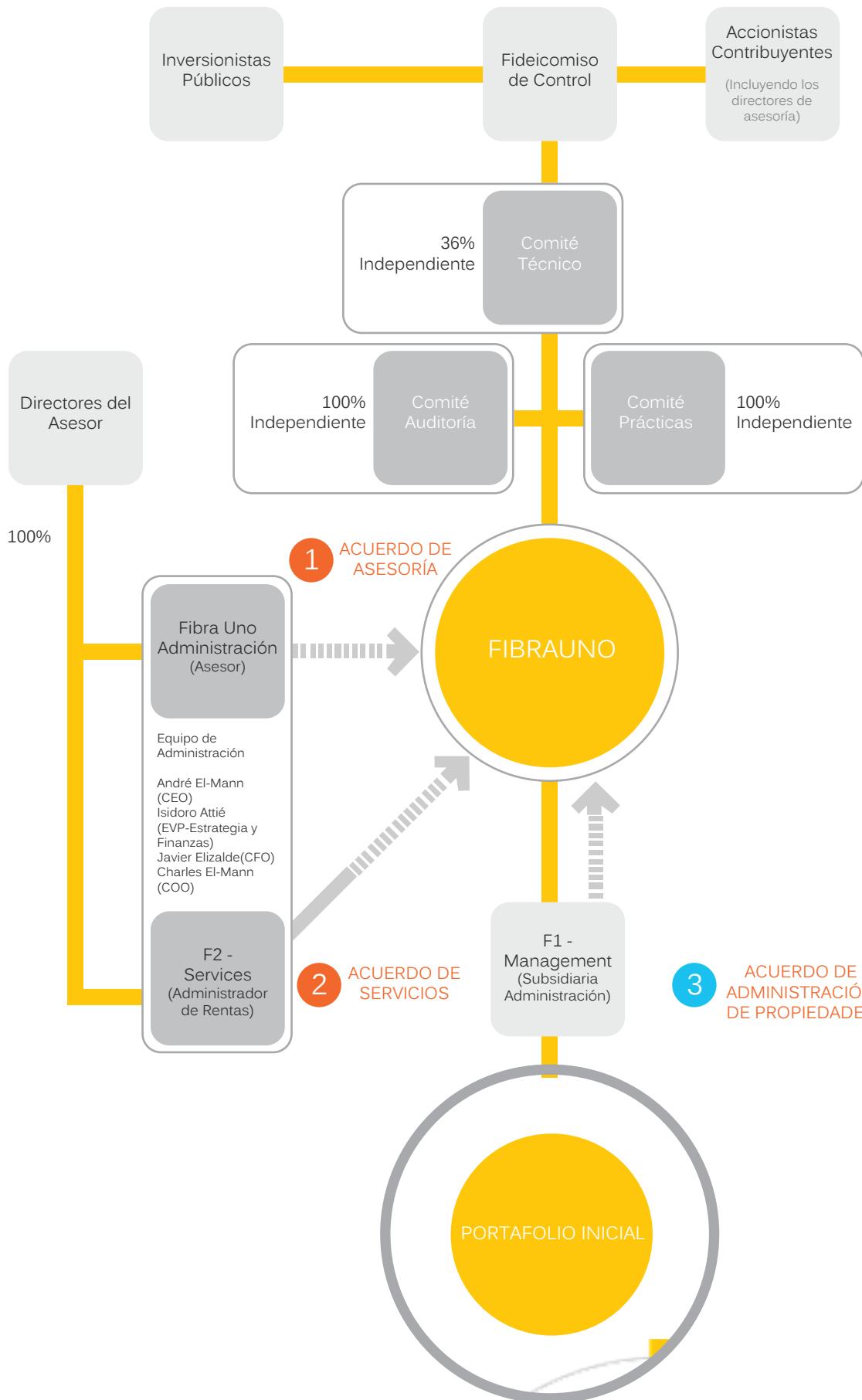


Comité de Nominaciones.

El Comité de Nominaciones (el “Comité de Nominaciones”) es responsable de, entre otras cosas, (i) efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico; (ii) proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar nuestro Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes; (iii) controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses; (iv) proponer a la Asamblea de Tenedores o a nuestro Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los miembros de nuestro Comité Técnico; (v) oyendo la opinión de nuestro Comité de Auditoría presentar a la consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de los miembros de nuestro Comité Técnico; y (vi) las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o nuestro Comité Técnico.

El Comité Técnico es responsable del nombramiento de los miembros del Comité de Nominaciones, el cual está integrado por tres miembros. La mayoría de los miembros del Comité de Nominaciones son Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.





Ciudadanía

Como parte de nuestra ciudadanía, participamos activamente en conferencias, reuniones, congresos y asociaciones, con el fin de compartir conocimientos y experiencias, así como en plantear y apoyar iniciativas en pro del desarrollo integral y sustentable de nuestro sector.

Ética

Una parte fundamental de nuestra sustentabilidad y buenos resultados, es la ética con la que opera Fibra Uno, ya que ésta asegura la creación de valor para todos nuestros grupos de interés, desde una perspectiva de responsabilidad y beneficio mutuo.

Nuestro Código de Ética es conocido por todos nuestros colaboradores y proveedores, mediante diversos medios de comunicación.



ANÁLISIS FINANCIERO Y BURSÁTIL



Análisis financiero y bursátil

Hechos relevantes 2012

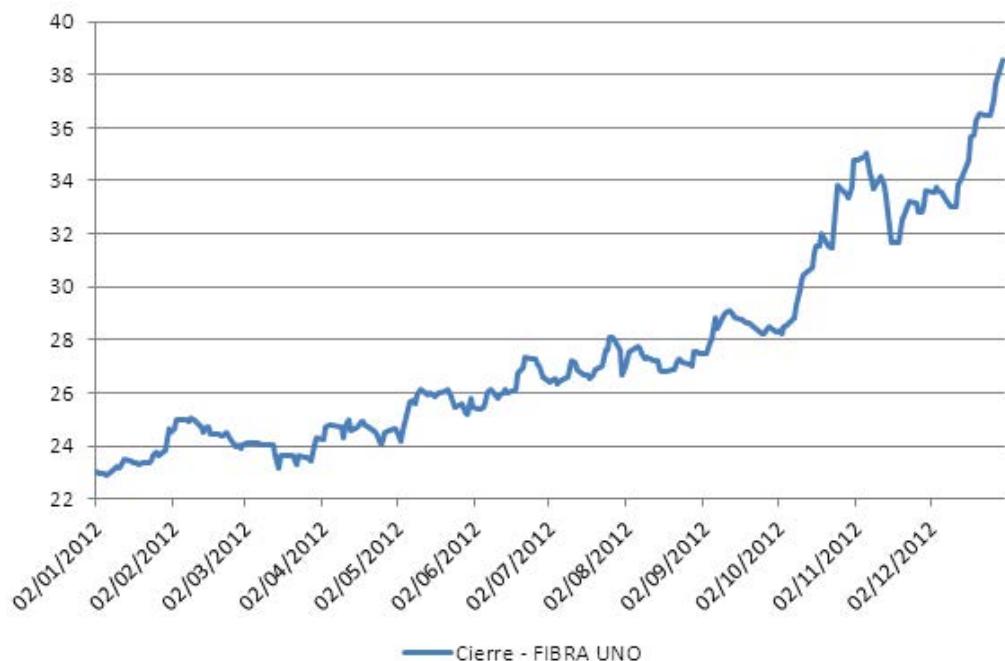
Indicadores Financieros (Ps. millones)	2012	2011	Var.%
Ingresos por propiedades de inversión	\$1,372.70	\$476.20	188.3%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	\$1,194.90	\$424.97	181.2%
Margen NOI	87.05%	89.24%	-2.5%
Flujos de operación (FFO)	\$1,274.26	\$477.99	166.6%
Margen FFO	92.8%	100.4%	-7.5%
Por CBFIs			
FFO	1.51	0.57	166.6%
Distribución Anual	1.32	0.37	258.4%
Precio CBFIs*	39.00	23.80	63.9%
CBFIs			
Total en circulación*	842.3	422.6	99.3%
Capitalización total*	28.5	25.5	11.7%
Valor en libros del portafolio	35.4	26.2	35.1%
Indicadores Operacionales (Ps. millones)			
Total GLA ('000 mts ²)	1,637	706.1	127.9%
Total GLA en desarrollo ('000 mts ²)	227.0	N/A	N/A
Número de propiedades	279	17	1541.2%
Número de estados	29	7	314.3%
Número de inquilinos	1,820	673	170.4%
Promedio de contrato (ponderado en m ²)	4.91	4.96	-1.0%
Ocupación (total)	94.9%	97.3%	-2.5%
Ocupación - comercial	95.8%	96.5%	-0.7%
Ocupación - industrial	98.8%	99.6%	-0.8%
Ocupación - oficinas	88.4%	98.6%	-10.4%

*Datos al cierre de 2012

■■■ Desempeño bursátil.

	2012	2011	Δ% 12/11
Precio al cierre	39.00	23.53	65.8%

Cierre - FIBRA UNO

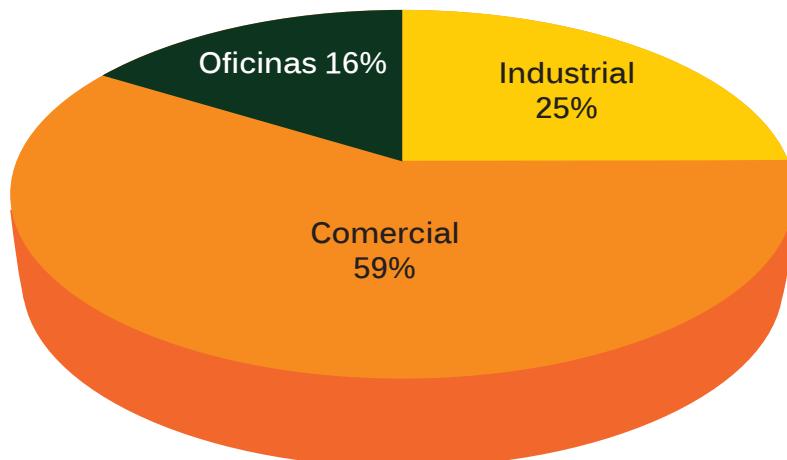


■■■ Ingresos por renta en 2012.

Durante 2012 Fibra Uno obtuvo ingresos por rentas de Ps. 1,372.7 mil millones de la cartera de 279 propiedades que se compara con 2011, con ingresos por rentas de Ps. 476.2 millones en base a una cartera de 17 propiedades. El desglose de los ingresos por rentas fue el siguiente:

- En el 2012, los ingresos por rentas de la cartera industrial fueron de Ps. 342.7 millones, equivalentes al 24.96% de los ingresos por renta totales.
- En el 2012, los ingresos por rentas de la cartera comercial fueron de Ps. 808.3 millones, o 58.88% de los ingresos por renta totales.
- En el 2012, los ingresos por rentas de la cartera de oficinas fueron Ps. 221.7 millones, o 16.15% de los ingresos por renta totales.

Ingresos por renta por sector.



Fibra Uno tuvo ingresos reembolsables en 2012 de Ps. 180.5 millones basado en una cartera de 279 propiedades que se compara con Ps. 54.9 millones generados en 2011 cuando la cartera de Fibra Uno tenía 17 propiedades. Fibra Uno tuvo otros ingresos en 2012 que sumaron Ps. 41.6 millones, mientras que en el 2011 otros ingresos ascendieron a Ps. 574 mil.

Los ingresos totales de Fibra Uno al cierre de 2012 alcanzaron los Ps. 1,594.3 mil millones basado en una cartera de 279 propiedades mientras que al cierre de 2011, los ingresos totales sumaron Ps. 531.1 millones al tener 17 propiedades de inversión.

■■■ Gastos administrativos.

Los gastos administrativos y operacionales de Fibra Uno en 2012 sumaron Ps. 178.3 millones, comparado con Ps. 32.2 millones al cierre de 2011.

■■■ Gastos de operación.

Los gastos de operación de Fibra Uno's en 2012 sumaron Ps. 308.1 millones comparado con Ps. 61.7 millones en 2011, cuando la cartera solo tenía 17 propiedades.

■■■ Ingreso neto operativo (NOI) en 2012.

El ingreso neto operativo (NOI) de Fibra Uno para el 2012 fue de Ps. 1,195 millones, lo cual se compara con Ps. 425 millones en 2011. Fibra Uno paso en 12 meses a aumentar su cartera de propiedades de 16 a 279 al cierre de 2012. El margen neto operativo de 2012 fue de 87% mientras que en el 2011 el margen fue de 89% debido a mayores cargos por mantenimiento directamente relacionados a mayor ingreso debido al número de propiedades.



■■■ Ingresos por productos financieros.

Fibra Uno obtuvo ingresos por productos financieros de Ps. 131.9 millones al cierre de 2012, que se compara con Ps. 42 millones al cierre de 2011. Estos ingresos son retornos en inversiones en productos de renta fija de bajo riesgo, principalmente en papeles del gobierno federal.

■■■ Gastos financieros.

Durante 2012, Fibra Uno tuvo gastos financieros de Ps. 87.7 millones que se comparan con Ps. 2.1 millones al cierre de 2011. El incremento en los gastos está relacionado con la adquisición del Portafolio Morado, que incluye la deuda asumida con GE.

■■■ Ganancia (perdida) cambiaria.

La ganancia cambiaria al cierre de 2012 fue de Ps. 71.5 millones, comparado con Ps. 174 mil en 2011. El incremento en la ganancia se debe a la deuda asumida con GE debido a la adquisición del Portafolio Morado, misma que fue incorporada al balance en agosto cuando el tipo de cambio estaba más bajo.

■■■ Flujo de operaciones (FFO).

La utilidad neta integral consolidada, que equivale al flujo de operaciones (FFO) fue de Ps. 1,274 millones de pesos al cierre de 2012, lo cual se compara con un flujo de Ps. 478 millones al cierre del mismo periodo. En esos doce meses, Fibra Uno aumento el número de propiedades en su cartera de 17 a 279 propiedades al cierre de 2012. El margen del flujo de operaciones (FFO) al cierre de 2012 fue de 92.8%.



Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalentes de efectivo de Fibra Uno, que comprende efectivo, depósitos bancarios e inversiones financieras, fue de Ps. 2,047 millones al 31 de diciembre de 2012. El flujo de efectivo de Fibra Uno se deriva principalmente de los ingresos por rentas.



Deuda.

En diciembre de 2011, Fibra Uno obtuvo dos líneas de crédito con instituciones financieras nacionales que ascienden a Ps. 3,500 millones para futuras adquisiciones. El balance de las líneas de crédito al cierre de 2012 era de Ps. 1,162.2 millones.



Como parte de la adquisición del portafolio Morado, Fibra Uno asumió una deuda de Ps. 8,254 millones con los términos y plazos previamente fijados por General Electric (GEREM). Los pagos de la deuda están cubiertos por los ingresos de las propiedades hasta que se pague el crédito en su totalidad. La deuda está en dólares y en pesos. Cabe subrayar que el portafolio Morado tiene ingresos en dólares con los cuales se protege la porción de los pagos de la deuda denominada en dólares. Al cierre de 2012, Fibra Uno adeudaba un total de Ps. 8,943 millones.

CARTERA DE PROPIEDADES



Cartera de Propiedades

■ Cartera actual.

Al 31 de diciembre de 2012, Fibra Uno contaba con una cartera de 279 propiedades ubicadas principalmente en el sur y centro de México. Nuestro portafolio incluye propiedades industriales, comerciales, y de oficinas. El modelo de negocio de Fibra Uno se enfoca en la diversificación geográfica de sus propiedades, en ciudades con fuerte actividad económica. Fibra Uno continuará desarrollando su portafolio con una mezcla de propiedades, y continuará explorando nuevas oportunidades de expansión en la República Mexicana.

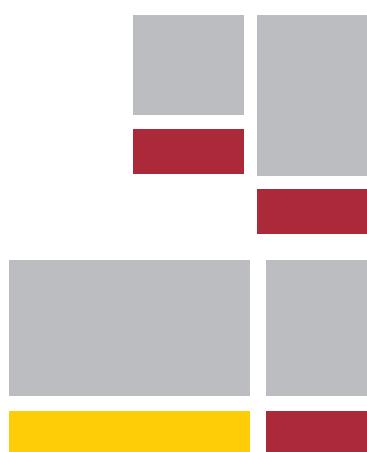
Después de la aprobación acordada por la Asamblea de Tenedores el 18 de diciembre de 2012, Fibra Uno anunció la adquisición de un portafolio de 30 propiedades, con una inversión total aproximada de \$18,400 millones. Aproximadamente el 76% de los ingresos de este portafolio provendrán de arrendamientos de inmuebles industriales, 13% de arrendamientos comerciales y 11% de oficinas.

De las 30 propiedades 21 cuentan con ingresos estabilizados y 9 se encuentran en etapa de desarrollo. Uno de los inmuebles que actualmente está en desarrollo, incluido en este portafolio, es Torre Reforma Latino que contará con 45,000 m² rentables de oficinas y que está siendo construido sobre el predio que ocupaba anteriormente el Cine Latino sobre Paseo de la Reforma.

Dentro del sector de oficinas del portafolio ya estabilizado se estará adquiriendo una parte de Plaza Polanco, Torre Platinum, y el Corporativo Mariano Escobedo.

Las propiedades ya estabilizadas de este Portafolio actualmente generan ingresos por rentas de cerca de Ps. 860 millones anuales, con una ocupación aproximada del 98%. Para la parte del portafolio en desarrollo se estiman unas rentas anuales por cerca de Ps. 955 millones. En algunos casos estimamos que a partir de 2013 tendremos ingresos provenientes de estos inmuebles en desarrollo. La transferencia de las propiedades se estima concluirá en el segundo trimestre de 2013.

Durante el cuarto trimestre, se firmó un acuerdo a través del que Fibra Uno adquirió el 49% de los derechos fiduciarios que sustentan la propiedad del Conjunto Torre Mayor, en la Ciudad de México. El Conjunto Torre Mayor está compuesto por tres edificios; la torre principal es el edificio más alto de México y el segundo en América Latina con 227 metros de altura y cerca de 84,000 metros cuadrados rentables, de los cuales aproximadamente 80,000 metros cuadrados son de oficinas y el resto son comerciales. El nivel de ocupación del Conjunto Torre

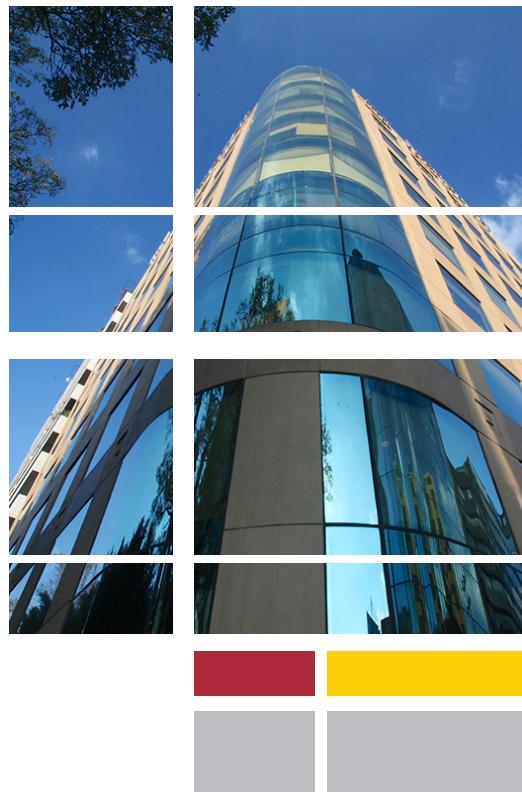


Mayor es aproximadamente del 98%. Los tres arrendatarios más grandes de la Torre Mayor, incluyen una de las cuatro firmas más importantes a nivel mundial de auditoría, asesoría fiscal y de negocios, uno de los cinco bancos mexicanos más grandes del país y una de las dos compañías más importantes de agentes de seguros a nivel mundial. Adicionalmente la Torre Mayor cuenta con aproximadamente 14 grandes arrendatarios que tienen, en promedio, por lo menos un piso completo en arrendamiento, el resto de los ingresos está dividido entre los cerca de 60 inquilinos tanto comerciales como de oficina.

Fibra Uno pagó con recursos propios el 49% de los derechos fiduciarios del Conjunto Torre Mayor. Una vez descontando la deuda que tiene Torre Mayor, el precio fue de USD\$102 millones.

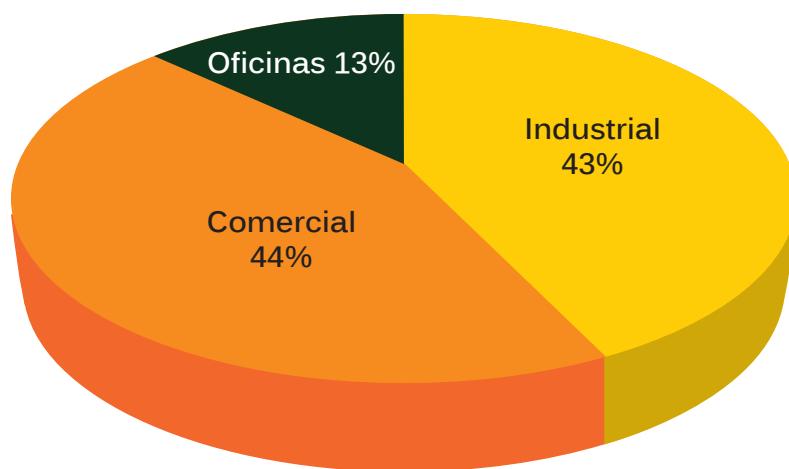
Área rentable.

Al cierre del 31 de diciembre de 2012, Fibra Uno contó con un área total rentable de aproximadamente 1,637,880 metros cuadrados. A continuación se muestra el desglose de nuestra área rentable:



Sector	Área Rentable	% Área Rentable
Industrial	701,474.51	42.83%
Comercial	722,234.20	44.10%
Oficina	214,171.67	13.08%
Total	1,637,880.38	100.00%

Área rentable total



Valor en libros al cierre de 2012.

Al 31 de diciembre de 2012, nuestras 279 propiedades alcanzaron un valor en libros de Ps. 29,853 millones.

Niveles de ocupación de la cartera de Fibra Uno al cierre de 2012.

La tabla a continuación muestra la ubicación y tasa de ocupación de cada una de nuestras propiedades por categoría. Cabe destacar que las propiedades de Tlalnepantla, Lerma II, Villahermosa y Cuemanco están aún en proceso de desarrollo.

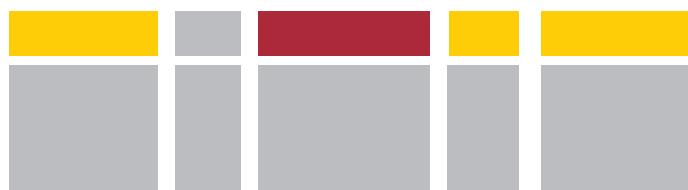
Niveles de ocupación de la cartera de Fibra Uno al cierre de 2012.

La tabla a continuación muestra la ubicación y tasa de ocupación de cada una de nuestras propiedades por categoría. Cabe destacar que las propiedades de Tlalnepantla, Lerma II, Villahermosa y Cuemanco están aún en proceso de desarrollo.

Propiedades	Municipio/ Delegación Estado	Año de inicio de operaciones	Área rentable	% de Área rentable	% de ocupación Dic. 2012	% de ocupación Dic. 2011
Industriales						
1 Guadalajara	Tlaquepaque, Jalisco	2008	141,324	8.63%	100%	97%
2 Diamante	Cuautitlán Izcalli, Edo. México	1994	22,969	1.40%	100%	100%
3 La Joya	Cuautitlán, Edo. México	1999	58,970	3.60%	100%	100%
4 Maravillas	Toluca, Edo. México	2004	67,242	4.11%	100%	100%
5 Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. México	2012	39,242	2.40%	100%	N/A
6 Hermosillo	Hermosillo, Sonora	2008	15,959	0.97%	100%	100%
7 Vía Morelos	Ecatepec, Edo. México	1997	49,462	3.02%	98%	100%
8 Lerma	Lerma, Edo. México	1999	69,653	4.25%	99%	100%
9 Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.	1995	1,725	0.11%	100%	100%
10 Cabibaz	Tlalnepantla, Edo. México	2003	14,342	0.88%	92%	N/A
11 Tultitlán I	Tultitlán, Edo. México	2002	130,851	7.99%	98%	N/A

12	Tultitlan II	Tultitlan, Edo. Mexico	2004	63,736	3.89%	97%	N/A
13	Lerma II	Lerma, Edo. Mexico	2013	26,000	1.59%	100%	N/A
Subtotal				701,474.51	42.83%		
Propiedades	Municipio/ Delegación Estado	Año de inicio de operaciones	Area rentable	% de Area rentable	% de ocupación Dic. 2012	% de ocupación Dic. 2011	
Comerciales							
1	Celaya	Celaya, Guanajuato	2007	20,446	1.25%	89%	100%
2	Taxco	Taxco, Guerrero	2010	16,728	1.02%	63%	62%
3	Tuxtla	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2007	16,302	1.00%	98%	94%
4	Tuxtla II	Tuxtla Gutierrez, Chiapas	2010	13,886	0.85%	100%	100%
5	Chetumal	Othon P Blanco, Q. Roo	2005	35,874	2.19%	99%	99%
6	Plaza Central	Iztacalco, D.F.	2009	57,558	3.51%	98%	99%
7	Toluca	Toluca, Edo. México	2011	15,023	0.92%	100%	99%
8	Avenida Central	Aragón, D.F.	2004	1,232	0.08%	100%	100%
9	Aguascalientes	Aguascalientes, Aguascalientes	2005	3,103	0.19%	100%	100%
10	Zapopan	Zapopan, Jalisco	2005	74,070	4.52%	100%	100%
11	Monterrey	Monterrey, Nuevo León	2005	284	0.02%	100%	100%
12	Acapulco	Acapulco, Guerrero	2007	2,088	0.13%	100%	100%
13	Cofre de Perote	Miguel Hidalgo, D.F.	2006	270	0.02%	100%	100%
14	Edison Insurgentes	Cuahutémoc, D.F.	2003	211	0.01%	100%	100%
15	Arboledas	Arboledas, Edo. México	2006	350	0.02%	100%	100%
16	Naucalpan	Naucalpan, Edo. México	2005	1,341	0.08%	100%	100%
17	Pitic City Center	Hermosillo, Sonora	2007	7,383	0.45%	94%	95%
18	Mexicali	Mexicali, Baja California Sur	2007	600	0.04%	100%	100%
19	Miguel Angel	Coyoacán, D.F.	2005	462	0.03%	100%	100%
20	Olivar de los Padres	Álvaro Obregón, D.F.	2000	1,993	0.12%	100%	100%

21	Tijuana	Tijuana, Baja California Sur	2007	813	0.05%	100%	100%
22	Terraza Pedregal	Álvaro Obregón, D.F.	2010	3,789	0.23%	100%	100%
23	Del Valle	Benito Juárez, D.F.	2004	101	0.01%	100%	100%
24	Tláhuac	Iztapalapa, D.F.	2007	215	0.01%	100%	100%
25	Santa Fe	Álvaro Obregón, D.F.	2007	369	0.02%	100%	100%
26	Malecon	Benito Juarez, Q. Roo	2009	65,395	3.99%	87%	66%
27	Via Morelos	Ecatepec, Edo. México	1997	5,904	0.36%	100%	85%
28	Lerma	Lerma, Edo. México	1999	3,604	0.22%	99%	95%
29	Rentimex	Benito Juarez, D.F.	1997	2,143	0.13%	100%	100%
30	Vallejo 2000	Gustavo A. Madero, D.F.	1995	8,442	0.52%	100%	100%
31	Leones	Álvaro Obregón, D.F.	2009	534	0.03%	100%	95%
32	Alameda	Iztapalapa, D.F.	2008	1,207	0.07%	100%	95%
33	Santander Rojo	Varias	Varias	111,171	6.79%	100%	100%
34	Tepic	Tepic, Nayarit	2008	45,265	2.76%	92%	N/A
35	Guadalajara	Guadalajara, Jal.	2005	31,129	1.90%	91%	N/A
36	La Isla	Benito Juarez, Q. Roo	1999	40,503	2.47%	91%	N/A
37	Forum by the Sea	Benito Juarez, Q. Roo	1997	13,198	0.81%	94%	N/A
38	Outlet Cancun	Benito Juarez, Q. Roo	2003	24,639	1.50%	78%	N/A
39	Centro Maya	Solidaridad, Q. Roo	2006	21,995	1.34%	90%	N/A
40	Punta Langosta	Cozumel, Q. Roo	2001	8,685	0.53%	83%	N/A
41	Outlet Monterrey	Monterrey, N.L.	2004	40,991	2.50%	78%	N/A
42	Tlalnepantla	Tlalnepantla, Edo. Mexico	-	-	0.00%	N/A	N/A
43	Cuemanco	México, D.F.	2012	22,941	1.40%	100%	N/A
44	Villahermosa	Villahermosa, Tab.	-	-	0.00%	N/A	N/A

Subtotal**722,234****44.10%**

Propiedades	Municipio/ Delegación Estado	Año de inicio de operaciones	Area rentable	% de Area rentable	% de ocupación Dic. 2012	% de ocupación Dic. 2011
Oficinas						
1 Reforma	Cuauhtemoc, D.F.	1998	14,032	0.86%	100%	100%
2 Reforma 222	Cuahutémoc, D.F.	2008	3,505	0.21%	100%	100%
3 Yucatán 23	Cuahutémoc, D.F.	1998	4,520	0.28%	100%	100%
4 Malecon	Benito Juarez, Q. Roo	2009	15,393	0.94%	40%	N/A
5 Rentimex	Benito Juarez, D.F.	1997	4,640	0.28%	100%	100%
6 Leones	Álvaro Obregón, D.F.	2009	1,344	0.08%	100%	95%
7 Alameda	Iztapalapa, D.F.	2008	725	0.04%	100%	95%
8 Santander Rojo	Varias	Varias	62,713	3.83%	100%	100%
9 Cabibaz	Tlalnepantla, Edo. Mexico	2003	34,323	2.10%	84%	N/A
10 Constitución	Monterrey, N.L.	2001	15,760	0.96%	26%	N/A
11 Insurgentes	México, D.F.	2001	6,086	0.37%	100%	N/A
12 Interlomas	Huixquilucan, Edo. México.	1999	5,642	0.34%	89%	N/A
13 Blas Pascal	México, D.F.	1993	5,375	0.33%	100%	N/A
14 Santa Fe	México, D.F.	2002	40,113	2.45%	98%	N/A
Subtotal			214,172	13.08%		
TOTAL			1,637,880	100.00%	94.9%	97.3%

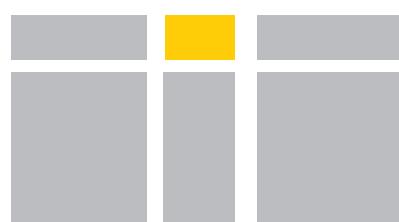
La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 279 propiedades al 31 de diciembre de 2012 fue de 93.9% al cierre del año, comparado 99.1% al cierre de 2011, lo cual demuestra la fuerte demanda que existe por nuestras propiedades.



La tasa de ocupación promedio de nuestro portafolio de propiedades comerciales al cierre de 2012 fue de 95.82%, en comparación con 96.52% al cierre de 2011.



La tasa de ocupación promedia de nuestro portafolio de propiedades industriales al cierre de 2012 fue de 98.77%, en comparación con 99.57% al cierre de 2011.



La tasa de ocupación promedia de nuestra propiedad de oficinas fue de 88.36% al cierre de 2012 en comparación con 98.57% al cierre de 2011.

■■■ Arrendatarios y términos de contratos.

La tabla a continuación detalla información relevante de la cartera de propiedades de Fibra Uno, en términos de número de contratos de arrendamiento, así como de sus plazos promedio, ponderados de acuerdo a metros cuadrados.

Propiedad	Número de contratos	Plazo promedio de renta (años)	Plazo promedio de remanente (años)
-----------	---------------------	--------------------------------	------------------------------------

Industrial

1 Guadalajara	18	7.90	4.60
2 Diamante	3	4.90	2.60
3 La Joya	4	6.40	3.00
4 Marvaillas	11	8.80	5.20
5 Tlanepantla	2	1.60	0.80
6 Hermosillo	1	10.00	5.50
7 Tultitlan I	16	5.70	2.20
8 Tultitlan II	20	7.80	4.40
Subtotal	75		

Propiedad	Número de contratos	Plazo promedio de renta (años)	Plazo promedio de remanente (años)
-----------	---------------------	--------------------------------	------------------------------------

Comercial

9 Celaya	116	9.30	5.10
10 Taxco	23	12.80	9.20
11 Tuxtla	95	9.40	5.20
12 Tuxtla II	2	15.00	12.60
13 Chetumal	119	9.50	1.90
14 Plaza Central	142	11.20	8.20
15 Toluca	2	14.80	12.80
16 Avenida Central	2	10.00	5.00
17 Agusacalientes	2	2.50	1.40
18 Zapopan	1	20.00	15.50
19 Monterrey	1	10.00	5.80
20 Acapulco	1	10.00	4.40
21 Cofre de Perote	1	10.00	5.70
22 Edison Insurgentes	1	10.00	5.70

23 Arboledas	1	10.00	5.70	Yellow	Red
24 Naucalpan	2	8.50	4.50	Grey	
25 Pitic City Center	32	6.60	2.60		
26 Mexicali	2	10.10	6.10	Grey	
27 Miguel Angel	1	10.00	5.60	Grey	Red
28 Olivar de los Padres	3	10.00	5.00	Grey	
29 Tijuana	1	10.00	4.50	Grey	
30 Terraza Pedregal	15	5.40	3.20	Grey	
31 Del Valle	1	10.00	5.70	Grey	
32 Tlahuac	1	10.00	5.70	Grey	
33 Santa Fe	1	10.00	5.70	Grey	
34 Santander Rojo	179	20.00	19.50	Grey	
35 La Isla	175	12.30	3.30	Grey	
36 Outlet Cancún	77	7.80	2.80	Grey	
37 Forum By The Sea	52	11.40	1.90	Grey	
38 Punta Langosta	73	9.20	1.80	Grey	
39 Centro Maya	83	5.90	2.70	Grey	
40 Outlet Monterrey	109	6.70	1.60	Grey	
Las Plazas Outlet					
41 Guadalajara	169	6.10	2.40	Grey	
42 Forum Tepic	124	8.80	3.50	Grey	
43 Cuemanco	2	15.00	15.00	Grey	
Subtotal	1611				

Propiedad	Número de contratos	Plazo promedio de renta (años)	Plazo promedio de remanente (años)
Oficinas			
44 Reforma 99	1	1.00	1.00
45 Reforma 222	1	10.00	5.00
46 Yucatan 23	2	10.30	5.00
47 Blas Pascal	6	7.30	2.20
48 Constitución	3	4.10	3.70
49 Insurgentes	10	6.90	1.30
50 Interlomas	9	6.30	1.40
51 Punta Santa Fe	25	9.80	1.30
52 Santander Rojo	40	20.00	19.50
Subtotal	97		

Propiedad	Número de contratos	Plazo promedio de renta (años)	Plazo promedio de remanente (años)
Oficinas			
53 Via Morelos	15	11.40	4.70
54 Lerma	21	6.40	2.50
55 Rentimex	6	5.80	1.30
56 Vallejo 2000	6	10.20	6.00
57 Malecon	169	8.90	6.70
58 Leones	5	5.10	1.70
59 Alameda	4	9.10	3.80
60 Cabibaz	48	7.70	2.00
Subtotal	274		
TOTAL	2057		





Información corporativa adicional

■■■ Cálculo del resultado fiscal.

El cálculo del resultado fiscal se hace sobre una base fiscal, y por lo tanto, puede diferir de cálculos sobre una base contable. Particularmente, existen dos conceptos que deben considerarse:

- Depreciación. Fiscalmente, la depreciación se calcula sobre un horizonte de 20 años, de manera que las construcciones se deprecian al 5% de su costo original anualmente.
- Porción real del pago de intereses. El resultado fiscal sólo deduce la porción real del pago de intereses.

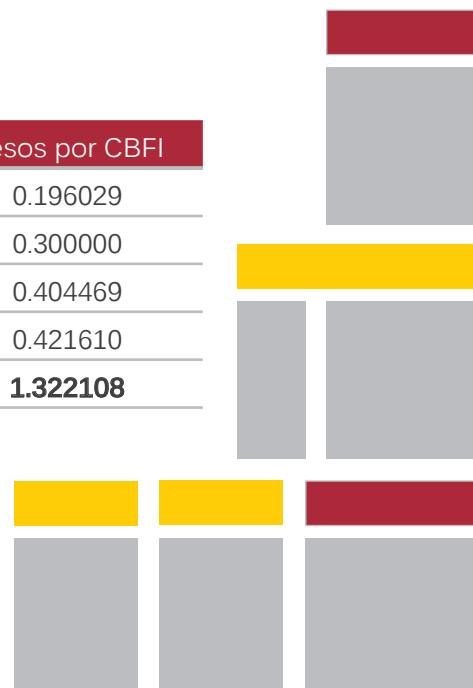
■■■ Distribución en el cuarto trimestre.

Entre los compromisos de Fibra Uno está la creación de valor para los tenedores de CBFIs, por lo cual el Comité Técnico de Fibra Uno aprobó una distribución anticipada por un total de Ps. 355.1 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de octubre de 2012 al 31 de diciembre de 2012. La distribución equivale a un pago de Ps. 0.4216 por CBFIs. Bajo la Ley Mexicana, Fibra Uno tiene la obligación de pagar al menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año.

La distribución del cuarto trimestre se pagó el 31 de enero de 2013.

Desde su incorporación, Fibra Uno ha declarado distribuciones trimestrales con pagos 4 veces al año.

Trimestre	Pesos por CBFIs
1T11	0.034261
2T11	0.302157
3T11	0.377947
4T11	0.368890
Total 11	1.083255
Trimestre	Pesos por CBFIs
1T12	0.196029
2T12	0.300000
3T12	0.404469
4T12	0.421610
Total 12	1.322108



■■■ Tercera colocación primaria de CBFIs.

El 29 de enero de 2012, Fibra Uno realizó exitosamente su tercera colocación primaria por un monto de Ps. 22,050,000,000, incluyendo Ps. 2,450,000,000 correspondientes a la opción de sobreasignación y Ps. 3,266,666,670 al hot deal, a un precio por CBFIs de Ps. 36.75, consistente en una Oferta Pública en la Bolsa Mexicana de Valores y una colocación privada en el mercado internacional bajo la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América. Esta colocación ocurre a menos de dos años de la Oferta Pública Inicial de Fibra Uno del 18 de marzo de 2011 y a menos de un año de la Segunda Oferta Pública Inicial del 22 de marzo de 2012. La Oferta Global de Fibra Uno, cuya clave de cotización es "FUNO", fue primaria mediante la emisión de 600,000,000 CBFIs, incluyendo 88,888,889 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación y 66,666,667 CBFIs del hot deal.

La colocación fue suscrita tres veces, con la participación de más de 170 inversionistas institucionales nacionales e internacionales.

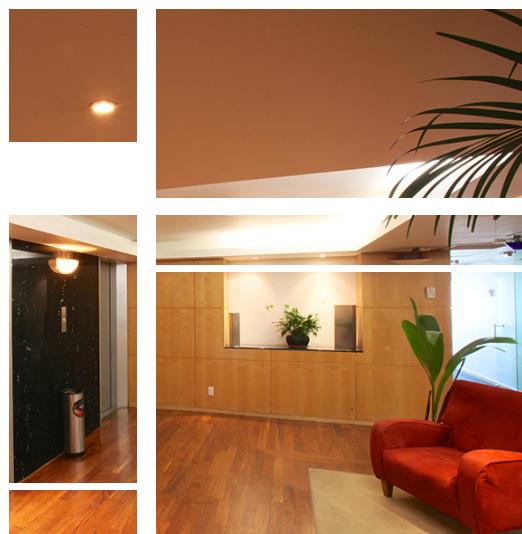
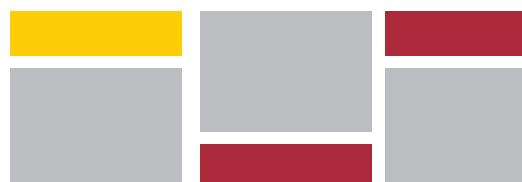
Fibra Uno tiene identificadas oportunidades de inversión inmobiliaria en varias etapas de desarrollo y arrendamiento, compuestas por carteras y propiedades individuales, entre las que Fibra Uno espera encontrar las propiedades que mejor cumplan con sus criterios de adquisición y que mejoren su cartera de inmuebles.

El Coordinador Global fue Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V. Grupo Financiero Santander; Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer fue el Coordinador Global Conjunto en el tramo nacional; Evercore Casa de Bolsa S.A. fue Intermediario Colocador Líder en México y Evercore Partners Mexico S.de R.L. fue el Agente Estructurador. Casa de Bolsa Credit Suisse (Méjico), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (Méjico) fue el Coordinador Global Conjunto en el tramo Internacional.

■■■ Adquisición del Portafolio Morado.

Posterior al anuncio de la adquisición de Morado en Julio de 2012, Fibra Uno absorbió ya 15 de las 16 propiedades del portafolio, el cual comenzó a generar ingresos en el mes siguiente. La última de las propiedades, Punta Langosta en Cozumel, se espera se incorpore en el portafolio en los próximos meses.

El portafolio Morado consiste en siete centros comerciales, cinco edificios de oficinas, tres propiedades industriales y la concesión para operar y explotar comercialmente una terminal marítima y recinto portuario, localizadas en Quintana Roo, Jalisco, Nuevo León, Nayarit, Distrito Federal y el Estado de México. El valor de la transacción ascendió a Ps. 11,600 millones, precio que incluía una deuda de Ps. 8,400 millones con General Electric Real Estate (GEREM). El NOI estimado asciende aproximadamente a Ps. 927.7 millones en 2013.

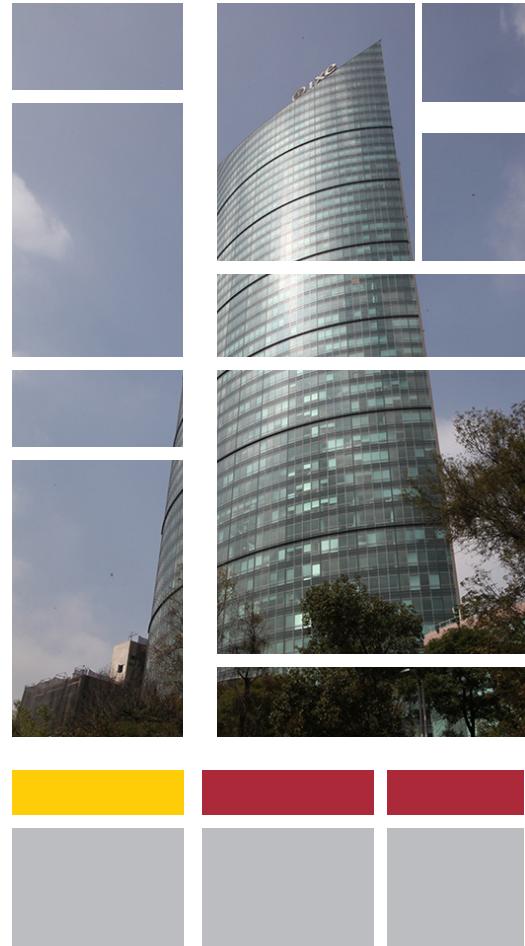


■■■ Adquisición del conjunto Torre Mayor.

El 23 de octubre de 2012, Fibra Uno, anunció la firma de un acuerdo en el que adquirió el 49% de los derechos fiduciarios que sustentan la propiedad del Conjunto Torre Mayor, en la Ciudad de México, de compañías propiedad de la familia del Señor Paul Reichmann, convirtiéndose así en el principal socio del Conjunto Torre Mayor. El Conjunto Torre Mayor está compuesto por tres edificios: Paseo de la Reforma 505, Paseo de la Reforma 489 y Rio Elba 47. La torre principal, ubicada en Paseo de la Reforma 505, es el edificio más alto de México y el segundo en América Latina, con 227 metros de altura y cerca de 84,000 metros cuadrados rentables, de los cuales aproximadamente 80,000 metros cuadrados son de oficinas y el resto son comerciales. El nivel de ocupación del Conjunto Torre Mayor es aproximadamente del 98% en oficinas y 98% en la parte comercial. Los tres arrendatarios más grandes de la Torre Mayor, incluyen una de las cuatro firmas más importantes a nivel mundial de auditoría, asesoría fiscal y de negocios, uno de los cinco bancos mexicanos más grandes del país y una de las dos compañías más importantes de agentes de seguros a nivel mundial. Adicionalmente la Torre Mayor cuenta con aproximadamente 14 grandes arrendatarios que tienen, en promedio, por lo menos un piso completo en arrendamiento, el resto de los ingresos está dividido entre los cerca de 60 inquilinos tanto comerciales como de oficina.

Fibra Uno pagó con recursos propios el 49% de los derechos fiduciarios del Conjunto Torre Mayor. Se estima que, una vez descontando la deuda que tiene Torre Mayor, el precio sea cercano a los USD\$102 millones. La transacción fue pagada el 21 de febrero de 2013.

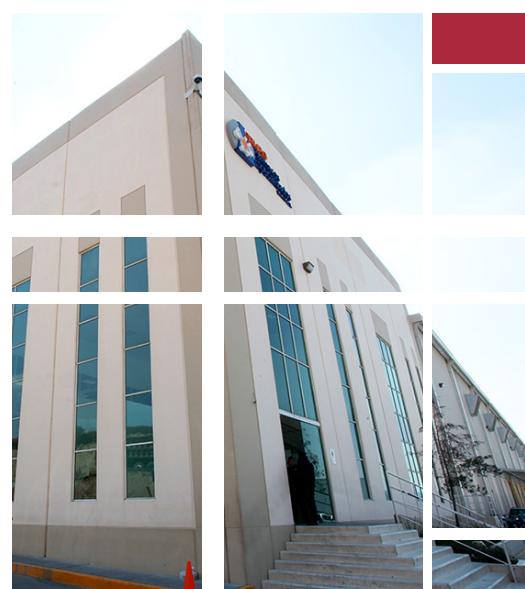
Torre Mayor comenzará a contribuir con ingresos a Fibra Uno a partir de primer trimestre de 2013.



■■■ Adquisición del Portafolio G-30.

Durante la Asamblea de Tenedores que se celebró el 18 de diciembre de 2012, se autorizó la adquisición de un portafolio de 30 propiedades, con una inversión total aproximada de Ps. 18,400 millones, fue aprobada. De las 30 propiedades 21 cuentan con ingresos estabilizados y nueve se encuentran en alguna etapa de desarrollo. Una vez desarrollado y estabilizado en su totalidad, este Portafolio valuado a la tasa de capitalización a la que actualmente el mercado está valuando Fibra Uno, pudiese llegar a representar un valor estimado de Ps. 27,000 millones. Aproximadamente el 76% de los ingresos de este portafolio provienen de arrendamientos de inmuebles industriales, 13% de arrendamientos comerciales y 11% de oficinas.

Las propiedades ya estabilizadas de este portafolio actualmente generan ingresos por rentas de cerca de Ps. 860 millones anuales, con una ocupación aproximada del 98%. Para la parte



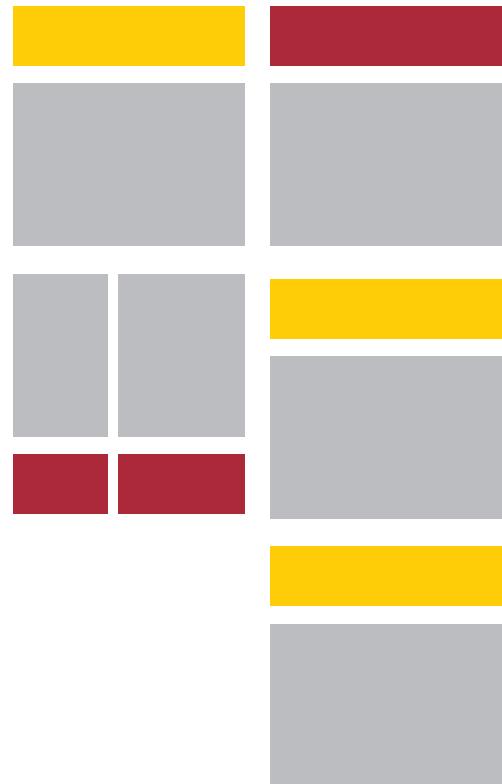
del portafolio en desarrollo se estiman unas rentas anuales por cerca de Ps. 955 millones. En algunos casos estimamos que a partir de 2013 tendremos ya ingresos provenientes de estos inmuebles en desarrollo.

El portafolio representa una inversión total aproximada de Ps. 18,400 millones, y se pagará con: (i) 46% en Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFI's") que se emitirán para tal efecto; (ii) 23% con la absorción de la deuda actualmente garantizada con algunas propiedades de este portafolio; y (iii) el 31% pagando la inversión requerida para la construcción de los 9 proyectos que forman el Portafolio en desarrollo.

La adquisición del Portafolio estabilizado representaría un aumento inmediato del 67% en la superficie rentable de Fibra Uno, sin considerar aun la reciente adquisición de Torre Mayor y los 4 inmuebles que tenemos actualmente en desarrollo. El portafolio G-30 incluye 21 propiedades en su fase final de análisis. El fideicomiso comenzara a registrar los ingresos de las propiedades estabilizadas al cierre del segundo trimestre de 2013, en cuando se escriture.

Pabellón Cuemango.

El 20 de diciembre de 2012 Pabellón Cuemango, localizado al sur de la Ciudad de México, abrió sus puertas. La propiedad comercial, en un terreno de 100,200 metros cuadrados, cuenta con 45,550 metros rentables. Pabellón Cuemango está anclado por un supermercado, tienda departamental y un complejo de cines. Adicionalmente se cuenta con varios locales comerciales que suman 3,500 metros cuadrados rentables y cerca de 1,500 lugares de estacionamiento. La propiedad desarrollada fue inaugurada en diciembre de 2012.



Adquisición "Sale and Lease Back" de dos propiedades con Pace Industries.

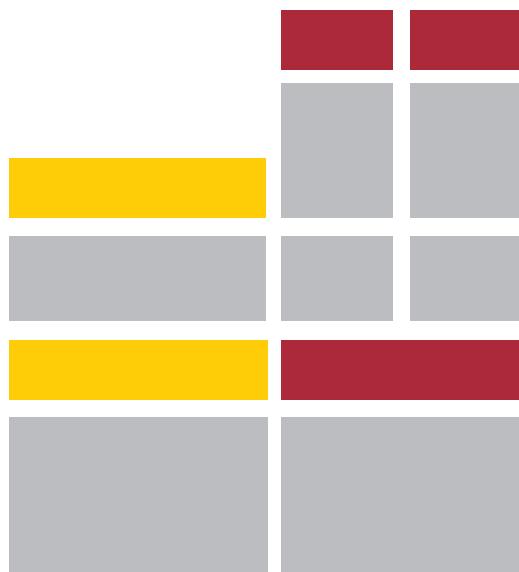
Fibra Uno adquirió dos propiedades industriales bajo la modalidad de "Sale and Lease Back" con Pace Industries, ubicadas en las ciudades de Saltillo y Chihuahua. Pace Industries se dedica a la fundición de aluminio, zinc, magnesio, así como la fabricación de piezas de ingeniería para diversas industrias, como la electrodoméstica y la automotriz. Esta empresa de origen Americano fue fundada en 1970 y actualmente es propiedad del fondo de inversión Kenner & Co. Cuenta con más de 400 clientes entre los que destacan marcas líderes dentro de su industria.

La propiedad de Saltillo está ubicada a la entrada de la ciudad, sobre la Carretera Saltillo-Torreón, cuenta con una superficie rentable de 23,000 metros cuadrados y una reserva territorial de 35,000 metros para futuras expansiones. La propiedad de Chihuahua, se ubica en la zona industrial de la ciudad, sobre Av. de las Industrias, a una distancia de 3 Km de la carretera Chihuahua-Cd. Juarez. Esta propiedad cuenta con una superficie rentable de 20,000 metros cuadrados y una reserva territorial de 45,000 metros para futuras expansiones. La inversión total para estas dos propiedades, incluyendo las reservas territoriales, es de \$17.75 millones de Dólares Americanos. Los ingresos por los 12 primeros meses de arrendamiento son USD\$2.1 millones. Este monto no considera el potencial desarrollo de los 80,000m² de reserva territorial que se tiene. Cada propiedad cuenta con un contrato de arrendamiento triple neto (NNN), por 10 años forzoso para ambas partes. Los contratos Triple Net (NNN) se caracterizan por qué el arrendatario es responsable por la totalidad de los costos de operación como el pago del impuesto predial, el seguro contra daños y el mantenimiento.



Adquisición de Propiedad Industrial en Tepoztlán

En el mes de abril de 2013, Fibra Uno anunció la adquisición de una propiedad industrial ubicada en el Municipio Tepoztlán en el Estado de México. "Tepoztlán I" es un conjunto de naves industriales Clase A, ubicada sobre la Autopista México Querétaro, a unos pasos de la caseta de peaje. La propiedad está compuesta por 13 bodegas con una reserva territorial de 5,000m² para futuras expansiones. El valor de la adquisición equivale a \$331.0 millones de Pesos Mexicanos mismos que se pagarán con Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFI) una vez obtenida la autorización por las autoridades competentes. Los ingresos asegurados para este 2013 serán de aproximadamente \$43.9 millones de Pesos Mexicanos en una superficie rentable de 65,500 metros cuadrados. Este monto no considera el desarrollo de los 5,000m² de terreno que se tienen ni se asume una ocupación mayor a la actual que es de 92%.





Contacto de Relación con Inversionistas

En México:

Javier Elizalde
Tel: +52(55) 4170-7070
E-mail: jelizalde@fibrauno.mx

En Nueva York:

Lucia Domville
Tel: +1 (646) 284-9400
Email: fibrauno@grayling.com

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

Estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 y por el período comprendido del 12 de enero (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011, e Informe de los auditores independientes del 18 de febrero de 2013

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

**Informe de los auditores independientes y estados
financieros consolidados 2012 y 2011**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de utilidad integral	4
Estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria (la Entidad) 6 (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y 12 de enero de 2011 (fecha de transición), y los estados consolidados de utilidad integral, de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el período del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la Administración del Fideicomiso determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados para que se encuentren libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos realizado las auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos las auditorías de tal manera que permitan obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, bien sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración del Fideicomiso, así como la evaluación de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición 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 2012 y 2011 y 12 de enero de 2011 (fecha de transición), así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el período del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis de un asunto

Como se menciona en la Nota 18, los estados financieros anuales consolidados del Fideicomiso (por el período del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011) originalmente emitidos, fueron modificados para reconocer los efectos de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y ser consistentes con el resto de los períodos presentados.

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

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

18 de febrero de 2013

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y 12 de enero de 2011 (fecha de transición)
(En miles de pesos)

Activos	Notas	2012	2011	Fecha de transición
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5.	\$ 2,047,712	\$ 256,923	\$ - 1
Rentas por cobrar y otras	6.	158,771	68,882	-
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada		11,278	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente				
Impuesto al Valor Agregado		1,548,019	471,635	-
Pagos anticipados		19,053	7,181	-
Total del activo circulante		3,784,833	804,621	1
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	7.	29,853,455	11,090,134	-
Anticipo a Reichmann International Management, S. A. de C. V.	17.	158,194	-	-
Otros activos, Neto		416	-	-
Total del activo no circulante		30,012,065	11,090,134	-
Total		<u>\$ 33,796,898</u>	<u>\$ 11,894,755</u>	<u>\$ 1</u>
Pasivos y Patrimonio				
Passivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9.	\$ 669,596	\$ 20,790	\$ -
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		468,124	170,548	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	10.	70,855	41,829	-
Rentas cobradas por anticipado	11.	22,981	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12.	49,918	12,332	-
Total del passivo circulante		1,281,474	245,499	-
Deuda a largo plazo	9.	8,255,347	817,729	-
Depósitos de los arrendatarios		166,424	38,306	-
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	11.	68,941	-	-
Total del passivo		<u>9,772,186</u>	<u>1,101,534</u>	<u>-</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	13.	23,013,953	10,500,355	1
Resultados acumulados		1,010,759	292,866	-
Total del patrimonio		<u>24,024,712</u>	<u>10,793,221</u>	<u>1</u>
Total del passivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u><u>\$ 33,796,898</u></u>	<u><u>\$ 11,894,755</u></u>	<u><u>\$ 1</u></u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de utilidad integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el periodo del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011
(En miles de pesos)

	Notas	2012	2011
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 1,372,696	\$ 476,200
Ingresos por mantenimiento		<u>180,523</u>	<u>54,930</u>
		<u>1,553,219</u>	<u>531,130</u>
Honorarios de administración		(178,730)	(32,170)
Gastos de operación		(105,859)	(14,793)
Gastos de mantenimiento		(181,641)	(42,598)
Seguros		(20,584)	(4,272)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión relacionados – Netos	7.	148,995	-
Gastos por interés		(185,678)	(2,089)
Ingresos por interés		131,920	42,029
Ganancia cambiaria – Neta		71,554	174
Otros ingresos – Netos		<u>41,062</u>	<u>574</u>
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 1,274,258	\$ 477,985
Utilidad neta e integral por CBFI básica (pesos)		<u>\$ 1,7151</u>	<u>\$ 1,1311</u>
Utilidad neta e integral por CBFI diluida (pesos)		<u>\$ 1,3329</u>	

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

**Estados consolidados de variaciones en el patrimonio
de los fideicomitentes**

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el periodo del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011
(En miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total
Aportación inicial de patrimonio (fecha de constitución 12 de enero de 2011 y fecha de transición)	\$ 1	\$ -	\$ 1
Contribuciones de patrimonio	10,617,108	-	10,617,108
Distribuciones a tenedores	(116,754)	(185,119)	(301,873)
Utilidad integral consolidada	<u>-</u>	<u>477,985</u>	<u>477,985</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>10,500,355</u>	<u>292,866</u>	<u>10,793,221</u>
Contribuciones de patrimonio	12,862,582	-	12,862,582
Distribuciones a tenedores	(348,984)	(556,365)	(905,349)
Utilidad integral consolidada	<u>-</u>	<u>1,274,258</u>	<u>1,274,258</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>\$ 23,013,953</u>	<u>\$ 1,010,759</u>	<u>\$ 24,024,712</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el período del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011
(En miles de pesos)

	2012	2011
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,274,258	\$ 477,985
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(148,995)	-
Ganancia no realizada en moneda extranjera	(115,593)	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(131,920)	(42,029)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>185,678</u>	<u>2,089</u>
Total	<u>1,063,428</u>	<u>438,045</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(89,889)	(68,882)
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	(11,278)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,076,384)	(471,635)
Pagos anticipados	(11,873)	(7,181)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	2,969	41,829
Rentas cobradas por anticipado	91,922	
Depósitos de los arrendatarios	10,456	38,306
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>37,586</u>	<u>12,332</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>16,937</u>	<u>-17,186</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,150,281)	-
Anticipo a Reichmann International Management, S. A. de C. V.	(158,194)	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	(4,338,632)	(302,478)
Intereses recibidos	<u>131,920</u>	<u>42,029</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(5,515,187)</u>	<u>(260,449)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda a largo plazo	(429,642)	-
Obtención de deuda a largo plazo	333,000	838,500
Otros activos	(416)	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(905,349)	(301,873)
Intereses pagados	(159,621)	(2,070)
Aportaciones de los fideicomitentes	<u>8,451,067</u>	<u>1</u>
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>7,289,039</u>	<u>534,558</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	1,790,789	256,923
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>256,923</u>	<u>-</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 2,047,712</u>	<u>\$ 256,923</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**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 año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y por el periodo del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011
(En miles de pesos)**

1. Información general

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, S. A., (la "Entidad") ("Fibra UNO" ó el "Fideicomiso") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El Fideicomiso inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado minorista mexicano.

El Fideicomiso, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra –Uno Administración, S. A. de C. V. ("Fibra Uno Administración") - para que el asesor asista al Fideicomiso en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. ("F1 Management") (compañía subsidiaria) - para administrar día a día la operación del Fideicomiso; y
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. ("F2 Services") (parte relacionada) - para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre del Fideicomiso, sujeto a su supervisión y seguimiento.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 303 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

Adquisiciones

Con fecha 1 de agosto de 2012, el Fideicomiso como adquirente y CABI Naves Industriales, S. A. P. I. de C. V., CABI Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V., Cabi Sur, S. A. de C. V., Cabi Tultitlán, S. A. de C. V., Cabi Industrial, S. A. de C. V., Cabi by the Sea, S. de R. L. de C. V., Cabi la Isla, S. de R. L. de C. V., Cabi Outlet Guadalajara, S. A. de C. V., Cabi Cozumel, S. A. de C. V., Cabi Outlet Monterrey, S. A. de C. V., y CABI Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V. como vendedores, celebraron un contrato de adhesión con el Fideicomiso para aportar 15 propiedades, una concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y una zona portuaria, y un préstamo bancario con GE Real Estate México, S. de R. L. de C. V. ("GE Real Estate México"), a cambio de CBFIs del Fideicomiso.

Con fecha 27 de abril de 2012, el Fideicomiso como adquirente y Banco Santander México, S. A. ("Santander") Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander como vendedor, celebraron un contrato de compra por 219 propiedades, pagado principalmente con los recursos recibidos de la segunda oferta. Al mismo tiempo, el Fideicomiso como arrendador y Santander en calidad de arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento maestro con un plazo de 20 años obligatorio, con opciones de renovación automática por cuatro períodos adicionales de cinco años cada uno.

En marzo de 2012, el Fideicomiso realizó una segunda oferta pública de CBFIs y adicionalmente adquirió 23 propiedades a cambio de CBFIs.

En marzo de 2011, Fibra UNO llevó a cabo una oferta pública inicial ("OPI") de CBFIs en México y entró en una serie de "transacciones de constitución" mediante las cuales se contribuyeron 13 propiedades al Fideicomiso a cambio de sus CBFIs. Además, el Fideicomiso adquirió dos propiedades y un derecho de arrendamiento sobre otras propiedades, pagados principalmente con los recursos recibidos de la OPI.

2. Bases de presentación

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estos son los primeros estados financieros del Fideicomiso conforme a IFRS y, consecuentemente, ha aplicado IFRS 1, *Adopción Inicial de las Normas de Internacionales de Información Financiera*.

- Transición a IFRS

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2011 fueron los últimos preparados conforme a las Normas de Información Financiera mexicanas ("NIF"), dichos informes difieren en algunas áreas respecto a las IFRS. En la preparación de los estados financieros consolidados a la fecha de transición, la administración de la Entidad ha modificado ciertos métodos de presentación contable y de valuación aplicados en las normas contables de los estados financieros consolidados de NIF para cumplir con IFRS. Las cifras comparativas al 31 de diciembre 2011 y por el año que terminó en esa fecha fueron modificadas para reflejar estas adopciones.

Las conciliaciones y descripciones de los efectos de la transición de NIF a IFRS en los estados consolidados de posición financiera, de utilidad integral y de flujos de efectivo se explican en la Nota 18a.

b. Bases de medición

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y deuda a largo plazo que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

c. Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de su subsidiaria F1 Management, en la cual mantiene el 99% del capital social y ejerce control.

F1 Management ofrece servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios del Fideicomiso.

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

a. *Combinación de Negocios*

El Fideicomiso participa en transacciones donde adquiere propiedades de inversión. En el momento de la adquisición, el Fideicomiso considera si la adquisición representa la adquisición de un negocio. El Fideicomiso contabiliza como una combinación de negocios las transacciones en las que adquiere un conjunto integrado de actividades además de la propiedad.

Cuando la adquisición no representa un negocio, se contabiliza como una adquisición de un grupo de activos y pasivos. El costo de la adquisición se asigna a los activos y pasivos adquiridos basados en sus valores razonables, y la comisión mercantil o el impuesto diferido no serán reconocidos.

b. *Instrumentos financieros*

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 8 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables se describen a continuación.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones a corto plazo. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. El Fideicomiso considera como equivalentes de efectivo a todos los instrumentos de deuda de alta liquidez adquiridos con un vencimiento original de tres meses o menos. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por las operaciones del mercado de dinero y pagarés en la que los recursos se pagan al vencimiento.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia del Fideicomiso 909 The Bank of New York Mellon, S. A. IBM y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda contratado con GE Real Estate México, una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación del Fideicomiso.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente instrumentos clasificados como préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros valor razonable con cambios a través de resultado, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción del Fideicomiso, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 7.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. El Fideicomiso ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación

c. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurren.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

d. *Costos por préstamos*

El Fideicomiso aplica la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

e. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar fiablemente se consignará el importe de la obligación.

f. *Depósitos de los arrendatarios*

El Fideicomiso obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

g. *Ingresos por arrendamiento*

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la inflación), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

h. *Impuestos a la utilidad*

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

i. *Moneda extranjera*

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

j. *Estado de flujos de efectivo*

El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

4. **Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. *Juicios críticos en la aplicación de políticas contables*

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso y que tengan el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3g, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos,
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. *Principales fuentes de incertidumbre en la estimación*

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No han surgido cambios en las técnicas de valuación durante 2012 y 2011. La administración del Fideicomiso considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Equivalentes de efectivo (gubernamentales)	\$ 1,687,097	\$ 248,374	\$ -
Efectivo en bancos	318,683	8,549	1
Fondo de reserva de préstamos bancarios	14,760	-	-
Efectivo restringido	<u>27,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
 Total de efectivo y equivalentes de efectivo	 \$ 2,047,712	 \$ 256,923	 \$ 1

6. Rentas por cobrar y otras

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Rentas por cobrar	\$ 157,761	\$ 68,882	\$ -
Otras cuentas por cobrar	<u>1,010</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 158,771</u>	<u>\$ 68,882</u>	<u>\$ -</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente éste depósito en garantía es en pesos y consisten en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, el Fideicomiso requiere bonos y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras del mes de diciembre de 2012, Santander, representa el 13% de los ingresos por arrendamiento. Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

El Fideicomiso estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para proporcionar los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que se encuentren en procedimientos judiciales, 20% de las cuentas vencidas bajo procesos extrajudiciales y 100% de los deterioros aprobados por el Comité de cobranza. La reserva es revisada periódicamente.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual iguales a su periodo de facturación mensual, las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días. Las cuentas por cobrar que se encuentran en procedimientos judiciales son poco importantes para crear una estimación de incobrabilidad.

7. **Propiedades de inversión**

<i>Valor razonable</i>	<i>31/12/12</i>	<i>31/12/11</i>	<i>12/01/11</i>
Inversión terminada	\$ 26,025,217	\$ 9,790,134	\$ -
Inversión en proceso de construcción	1,150,281	-	-
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>2,677,957</u>	<u>1,300,000</u>	<u>-</u>
	<u><u>\$ 29,853,455</u></u>	<u><u>\$ 11,090,134</u></u>	<u><u>\$ -</u></u>
		<i>31/12/12</i>	<i>31/12/11</i>
Saldos al inicio del período		\$ 11,090,134	\$ -
Adquisiciones:			
Portafolio GICSA Morado (1)		11,636,376	-
Santander Rojo (2)		2,677,957	-
Portafolio MexFound Azul (3)		1,326,869	-
Lerma II (4)		426,402	-
Villa Hermosa (4)		273,024	-
Cuemango (4)		658,869	-
Tlalnepantla (4)		457,897	-
Portafolio FUNO (5)		6,651	11,090,134
Construcción en proceso		1,150,281	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (6)		<u>148,995</u>	<u>-</u>
Saldos al final del período	<u>\$ 29,853,455</u>	<u>\$ 11,090,134</u>	

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con sede en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial inversionista sobre su inversión, se obtiene dividiendo los ingresos que generan las propiedades después de costos fijos y costos variables por el valor total de la propiedad.
- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y genero del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión.

En caso de un cambio de +25 puntos base en el CAP utilizado para la valuación de las propiedades, se generaría una disminución en el importe de las propiedades de inversión de aproximadamente \$830,000.

- (1) Con fecha 31 de agosto de 2012, se celebró el contrato de adhesión al Fideicomiso correspondiente al portafolio denominado "Morado", aportando al Fideicomiso bienes inmuebles por \$11,600,000 y un pasivo a largo plazo con GE Real Estate México por \$8,282,338, entregando en contraprestación 471,353,109 CBFIs, de los cuales, 341,324,665 CBFIs no tienen derechos económicos ni corporativos y 130,028,444 CBFIs, por un equivalente a \$3,200,000 se mantenían en una cuenta de Intermediación Bursátil, segregados del resto del patrimonio del Fideicomiso hasta que se cumplan ciertas condiciones, y mientras tanto tampoco tendrán participación sobre los resultados del Fideicomiso.
- (2) Con fecha 27 de abril de 2012, se celebró el contrato de compra-venta de inmuebles entre el Fideicomiso (como comprador) y Santander (como vendedor). El precio total de la operación ascendió a \$3,333,720 más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcciones.
- (3) Con fecha 22 de marzo de 2012, el Fideicomiso realizó su segunda oferta económica global por \$8,876,500 ofreciendo 373,750,000 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$23.75 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y en mercados extranjeros.
- (4) Propiedades de inversión adquiridas en efectivo mediante contratos de compra-venta celebrados en los meses de junio, mayo y marzo de 2012.
- (5) Como se menciona en la Nota 1, con fecha 18 de marzo de 2011, el Fideicomiso llevó a cabo una OPI de CBFIs en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (la "Oferta"), a \$19.50, lo que equivale a la obtención de \$3,143,494.
- (6) El total de las ganancias o pérdidas del período son reconocidas en los estados financieros consolidados de resultados en el rubro de ajustes al valor razonable de propiedades de inversión.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

La administración del Fideicomiso se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La administración considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información.

La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable que se detalla en la Nota 8 y durante los períodos presentados en estos estados financieros, no ha habido transferencias de dicho nivel.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión fueron por \$148,995 y reflejan el efecto en el Patrimonio del Fideicomiso.

8. Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Activos financieros:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 2,047,712	\$ 256,923	\$ 1
Préstamos y cuentas por cobrar			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11,278	-	-
Rentas por cobrar	158,771	68,882	-
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	468,124	170,548	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	70,855	41,829	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	49,918	12,332	-
Deuda a largo plazo	8,255,347	817,729	-
Depósitos de los arrendatarios	166,424	38,306	-

Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El capital del Fideicomiso consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de deuda al valor (denominada Loan to value [“LTV”, en inglés] y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trate) y la razón de cobertura de servicio de deuda (Utilidad Operativa/Servicio de la Deuda (“DSCR”)). Estos indicadores ayudan al Fideicomiso para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs y para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

El acuerdo del Fideicomiso establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.2 la razón de cobertura de servicio de deuda. Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011; las razones LTV y DSCR del Fideicomiso eran del 30% y 8% y de 8.36 y 1.9 veces, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que mejoren el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico del Fideicomiso es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. El Fideicomiso obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano.

Administración del riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso mantiene financiamiento a tasas variables, principalmente, TIE a 28 días. La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. El Fideicomiso prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

Ánálisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos bases hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el capital del Fideicomiso por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$89 millones y \$8 millones, respectivamente.

Administración del riesgo de moneda extranjera

El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

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

	31/12/12	31/12/11
Dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	35,747	78
Pasivos monetarios	<u>441,132</u>	-
Posición larga (corta)	<u>(405,385)</u>	78
Equivalente en miles pesos	<u>\$ (5,265,140)</u>	\$ 1,090

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

	31 de diciembre de 2012	31 de diciembre de 2011	18 de febrero de 2013
Dólar estadounidense	\$ <u>12,9880</u>	\$ <u>13,9787</u>	\$ <u>12,6866</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda. Se obtuvo un préstamo en dólares el 1 de agosto de 2012 y no hubo préstamos similares en moneda extranjera en períodos anteriores, lo que resultó en un incremento en las cuentas por pagar en dólares al 31 de diciembre de 2012, mientras que también se adquirieron propiedades con contratos de arrendamiento denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital del Fideicomiso por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$405,385 y \$78, respectivamente.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. Prácticamente todos los ingresos del Fideicomiso se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 29% 32% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 33% y 31%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 219 de 279 propiedades del portafolio del Fideicomiso, lo que representa aproximadamente el 11% de la superficie rentable y aproximadamente el 14% de los ingresos por arrendamiento de diciembre de 2012.

El Fideicomiso ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de pago.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que el Fideicomiso se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes del Fideicomiso, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principales ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2012				
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 468,124	\$ -	\$ -	\$ 468,124
Cuentas por pagar y gastos acumulados	70,855	-	-	70,855
Cuentas por pagar a partes relacionadas	49,918	-	-	49,918
Deuda a largo plazo	669,596	7,573,693	681,654	8,924,943
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>13,314</u>	<u>153,110</u>	<u>166,424</u>
	<u><u>\$ 1,258,493</u></u>	<u><u>\$ 7,587,007</u></u>	<u><u>\$ 834,764</u></u>	<u><u>\$ 9,680,264</u></u>
31 de diciembre de 2011				
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 170,548	\$ -	\$ -	\$ 170,548
Cuentas por pagar y gastos acumulados	41,829	-	-	41,829
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12,332	-	-	12,332
Deuda a largo plazo	20,790	119,396	698,333	838,519
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>17,238</u>	<u>21,068</u>	<u>38,306</u>
	<u><u>\$ 245,499</u></u>	<u><u>\$ 136,634</u></u>	<u><u>\$ 719,401</u></u>	<u><u>\$ 1,101,534</u></u>

Al 31 de diciembre de 2012, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los mil quinientos millones de pesos, y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, el Fideicomiso considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de la deuda a largo plazo:

	31/12/12		31/12/11	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
GE Real Estate México	\$ 7,781,721	\$ 7,414,525	\$ -	\$ -
Banco Inbursa, S. A. ("Inbursa"), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa	829,210	812,599	850,000	867,874
Santander	<u>333,000</u>	<u>322,459</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>\$ 8,943,931</u></u>	<u><u>\$ 8,549,583</u></u>	<u><u>\$ 850,000</u></u>	<u><u>\$ 867,874</u></u>

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones y bonos vitalicios).
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 3, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

9. Deuda a largo plazo

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Con fecha 1 de agosto de 2012, se adquirió el portafolio inmobiliario denominado "Morado" del cual el Fideicomiso asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos de GE Real Estate México por un importe de \$8,282,338. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro. El crédito se encuentra garantizado con las propiedades adquiridas del portafolio Morado. Al 31 de diciembre de 2012 el importe a pagar asciende a USD 440,187 estadounidenses y \$2,064,625. El importe en dólares devengan interés a una tasa Libor fija de 2.20% más un spread de 1.80%. El importe en pesos devenga interés a una tasa de 6.52% más un spread de 1.80% estipulado en el contrato de deuda. El plazo para liquidar la deuda será hasta julio de 2016. Las amortizaciones serán por 2 millones de dólares estadounidenses mensuales y cuatro amortizaciones adicionales por 25 millones de dólares estadounidenses durante los primeros cuatro años.	\$ 7,781,721	\$ -	\$ -

31/12/12

31/12/11

12/01/11

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, y a partir de esa fecha habrá un plazo de doce meses para realizar disposiciones adicionales. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a la TIE a 91 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.

829,210

850,000

Con fecha 21 de diciembre de 2011, el Fideicomiso firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con el Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000, la cual será dividida en dos Tramos A y B por \$750,000 y \$350,000, respectivamente. Con fechas 31 de agosto y 23 de marzo de 2012 el Fideicomiso ejerció la disposición del crédito por \$333,000 y \$237,260 (este último fue liquidado el mismo mes que se contrató), respectivamente, correspondientes al Tramo B. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a una tasa TIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos base. 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.

333,000

8,943,931

850,000

-

Menos - costos de la transacción

\$ (18,988) \$ (11,481) \$ -

Menos - porción circulante

(\$ 669,596) (\$ 20,790) \$ -

\$ 8,255,347 \$ 817,729 \$ -

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:

- Los contratos correspondientes a la deuda a largo plazo mencionada en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad del Fideicomiso a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles.
- El Fideicomiso está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Constituir una reserva de deuda equivalente a un período 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 de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.
- No reducir el patrimonio del Fideicomiso por debajo de \$7,500,000.
- 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 2012 son:

2014	\$ 678,069
2015	687,490
2016	5,860,571
2017	44,657
2018	302,906
2018 y años posteriores	<u>681,654</u>
	\$ 8,255,347

10. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Proveedores	\$ 26,519	\$ 13,254	\$ -
Gastos acumulados	18,279	26,486	-
Intereses por pagar	<u>26,057</u>	<u>2,089</u>	<u>-</u>
	\$ 70,855	\$ 41,829	\$ -

11. Rentas cobradas por anticipado

En mayo de 2012, el Fideicomiso recibió de Santander el anticipo de cuatro meses de renta, los cuales serán amortizados en cuatro pagos iguales cada uno por un monto de \$22,981 al término de 11 meses de arrendamiento, por lo que en el mes 12 de renta será aplicado durante cada uno de los primeros 4 años de arrendamiento del inmueble. El importe de las rentas cobradas por adelantado a largo plazo es de \$68,941.

12. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Fibra Uno Administración:			
Honorarios de administración (1)	\$ 503,005	\$ 25,911	\$ -
F2 Services, S. C. (F2 Services):			
Servicios recibidos (2)	\$ 29,602	\$ 6,259	\$ -
Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. (Jumbo Administración):			
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 15,113	\$ -	\$ -

- (1) El Fideicomiso paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado, a cambio de servicios de asesoría.
- (2) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el Impuesto al Valor Agregado a cambio de servicios administrativos.
- (3) El Fideicomiso paga por los servicios de administración inmobiliaria, la cantidad equivalente al 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioscos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/12	31/12/11	12/01/11
Por pagar:			
Fibra Uno Administración	\$ 35,970	\$ 10,994	\$ -
Jumbo Administración	9,323	-	-
F2 Services	<u>4,625</u>	<u>1,338</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 49,918</u>	<u>\$ 12,332</u>	<u>\$ -</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 muestran en el estado de posición financiera, y cuyo pago se espera realizar en un plazo menor de un año, el cual depende de objetivos asociados a la terminación de construcciones y de la renta de espacios inmobiliarios.

13. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

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

Aportación de patrimonio inicial	Unidades emitidas	Total
\$ 1	\$ 23,013,952	\$ 23,013,953

- b. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- c. En marzo de 2011, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 161,204,820 CBFIs por un importe de \$3,143,494 (\$19.50 por CBFIs). Los gastos totales de la oferta por \$247 millones fueron reconocidos como una reducción al Patrimonio. Posteriormente los intermediarios colocadores ejercieron la opción de sobreasignación de la oferta pública, adquiriendo 22,575,223 CBFIs a \$19.50, lo cual equivale a la obtención de \$440,217.
- d. De manera simultánea con la oferta, se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 238,795,180 CBFIs valuadas por un total de \$4,656,506.
- e. Al 31 de diciembre de 2011 existen 422,575,223 CBFIs en circulación.
- f. El 22 de marzo de 2012, el Fideicomiso realizó su segunda oferta pública de 373,750,000 CBFIs por un importe de \$8,876,563 (\$23.75 por CBFIs), incluyendo la opción de sobreasignación.
- g. El 14 de mayo de 2012 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 44,618,997 CBFIs, más 1,338,670 CBFIs por comisiones asociadas a la compra.
- h. Al 31 de diciembre de 2012 existían 842,282,890 CBFIs en circulación y con derechos económicos y corporativos, y 471,353,109 CBFIs emitidos con ciertas restricciones tal y como se detalla en la Nota 7 (1).

Distribuciones-

- i. El Comité Técnico del Fideicomiso ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribuciones
31 de enero de 2013	\$ <u>355,100</u>
18 de diciembre de 2012	\$ <u>340,677</u>
17 de julio de 2012	\$ <u>252,685</u>
23 de abril de 2012	\$ <u>156,103</u>
14 de febrero de 2012	\$ <u>155,884</u>
	\$ <u>905,349</u>
13 de octubre de 2011	\$ <u>159,711</u>
7 de julio de 2011	\$ <u>127,684</u>
26 de mayo de 2011	\$ <u>14,478</u>
	\$ <u>301,873</u>

La utilidad neta por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 742,964,258 CBFIs y 422,575,223 CBFIs para 2012 y 2011, respectivamente, y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 956,075,930 CBFIs.

14. Impuestos a la utilidad

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 la 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 2012 y 2011, el Fideicomiso ha distribuido \$923,321 y \$301,873, respectivamente, 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.

15. Pagos mínimos de arrendamiento futuros

El valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Mixto	Total
Menos de un año	\$ 1,034,228	\$ 368,664	\$ 164,904	\$ 68,602	\$ 1,636,398
De uno a 5 años	2,788,381	934,173	216,435	77,945	4,016,934
Más de 5 años	<u>4,505,408</u>	<u>546,354</u>	<u>33,191</u>	<u>17,647</u>	<u>5,102,600</u>
	<u>\$ 8,328,017</u>	<u>\$ 1,849,191</u>	<u>\$ 414,530</u>	<u>\$ 164,194</u>	<u>\$ 10,755,932</u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

16. Compromisos y contingencias

- a. Excepto por lo mencionado anteriormente, ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b. Como parte de las transacciones de constitución, el Fideicomiso adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, el Fideicomiso no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de "Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión".
- c. De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagara a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad igual a (i) 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) 0,5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de bienes raíces contribuyó a la fundación, pagadero por trimestre vencido.
- d. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagara a Cabi Inver, S. A. de C. V, el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones ó extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) Fibra Uno participara en le resultado de la operación, por un periodo de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

17. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- a. Con fecha 29 de enero de 2013, el Fideicomiso realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente por un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000 y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes por un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000.
- b. Durante el año 2013, se concreta la compra del Portafolio G30 que con fecha 17 de diciembre de 2012, en acta de sesión de Comité Técnico del Fideicomiso aprobó la aportación del Portafolio al Patrimonio del Fideicomiso. El valor de la aportación ascenderá a la cantidad de \$12 mil millones de pesos sin considerar el Impuesto al Valor Agregado.
- c. Con fecha 19 de octubre de 2012, en acta de sesión de Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la adquisición del 49% de los derechos Fiduciarios relacionados con el Conjunto Torre Mayor ubicado en Paseo de la Reforma, Distrito Federal a un precio de 102 millones de dólares estadounidenses y formaran parte del Patrimonio del Fideicomiso, sujeta a ciertas condiciones. Con fecha 22 de octubre de 2012, el Fideicomiso realizó un primer anticipo por la cantidad de \$158,194 a Reichmann International Management, S. A. de C. V., correspondientes al 10% del precio de compra del Inmueble. Con fecha 15 de enero de 2013, el Fideicomiso realizó un segundo pago equivalente al 90% del precio de compra y formaliza la misma.

18. Explicación de transacciones en IFRS

Los estados financieros consolidados del Fideicomiso por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron preparados de acuerdo con las NIF; por lo tanto, se determinó que IFRS 1 era aplicable. Estos son los primeros estados financieros consolidados preparados de acuerdo con IFRS. La fecha de transición del Fideicomiso es la fecha de constitución, 12 de enero de 2011.

Las NIF difieren en ciertos aspectos de las IFRS. La IFRS 1 generalmente requiere la aplicación retrospectiva de todas las IFRS, sin embargo, requiere que se apliquen ciertas excepciones obligatorias y permite ciertas exenciones opcionales. El Fideicomiso aplicó la excepción que requiere que las estimaciones realizadas bajo NIF a la fecha de transición sean consistentes con las que se realicen bajo IFRS, por lo cual, no se ajustaron retroactivamente. Las otras excepciones no le fueron aplicables al Fideicomiso y no eligió utilizar ninguna exención voluntaria.

A continuación se presentan las conciliaciones del patrimonio y utilidad integral, así como una descripción de las principales diferencias e impactos en el estado consolidado de flujos de efectivo derivados de la transición de NIF a IFRS en el Fideicomiso.

a. Conciliación del patrimonio de los Fideicomitentes

	31/12/11	12/01/11
Total del Patrimonio de los Fideicomitentes bajo NIF	\$ 8,105,873	\$ 1
Valuación de las contribuciones a cambio de instrumentos de patrimonio	2,624,416	-
Depreciación de propiedades de inversión	62,932	-
Total del Patrimonio de los Fideicomitentes bajo IFRS	\$ 10,793,221	\$ 1

b. Conciliación de la utilidad integral

	31/12/11	12/01/11
Utilidad neta bajo NIF	\$ 415,053	\$ -
Depreciación de propiedades de inversión	<u>62,932</u>	-
Utilidad neta e integral bajo IFRS	<u>\$ 477,985</u>	\$ -

c. Descripción de las principales diferencias

Valuación de las contribuciones a cambio de instrumentos de patrimonio

Bajo NIF, las contribuciones de patrimonio se valuaron al valor de los CBFIs emitidos, tomando como referencia el valor de emisión de los CBFIs en el mercado a cambio de efectivo. Por lo anterior, la contribución de patrimonio inicial quedó registrada a un valor e \$7,800,000 (menos gastos de la oferta), es decir 400,000,000 de CBFIs a un precio de \$19.50 por CBFIs.

Bajo IFRS, las contribuciones de patrimonio se valuaron al valor razonable de las propiedades recibidas, ya que se consideran pagos a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio. Por lo anterior, la contribución de patrimonio inicial quedó registrada a un valor e \$10,617,108 (menos gastos de la oferta), por los 400,000,000 de CBFIs.

Revaluación de propiedades de inversión

Bajo NIF, las propiedades de inversión se valúan a su costo amortizado.

Bajo IFRS, el Fideicomiso eligió valuarlas a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable se reconocen en los resultados del período del cambio y las propiedades no se deprecian.

Durante el período de transición, terminado el 31 de diciembre de 2011, no hubo cambios en el valor de las propiedades por lo que en las conciliaciones anteriores únicamente se muestra la reversión de la depreciación reconocida bajo las NIF.

Costos por obtención de préstamos

El Fideicomiso reclasificó los costos por obtención de préstamos de la partida gastos por amortizar contra la deuda a largo plazo, de acuerdo con los requerimientos de valuación y presentación establecidos en IFRS. Los importes reclasificados presentados en la tabla anterior, representan los montos reclasificados ascendieron a \$18,988 y \$11,481 a la fecha de transición y al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Esta diferencia no tuvo impacto en el patrimonio ni en la utilidad del Fideicomiso por lo que en las conciliaciones anteriores no se muestra efecto alguno.

d. Impactos en el estado de flujos de efectivo

La transición de NIF a IFRS no generó cambios importantes en el estado de flujos de efectivo.

19. **Nuevos pronunciamientos contables**

El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

IFRS 9, Instrumentos Financieros

IFRS 10, *Estados Financieros Consolidados*

IFRS 11, *Acuerdos Conjuntos*

IFRS 12, *Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades*

IFRS 13, *Medición del Valor Razonable*

Modificaciones a la IFRS 7, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*
Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Fecha Efectiva de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*
Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, *Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones sobre Participaciones en Otras Entidades: Guías de Transición*
La IAS 27 (revisada en 2011), *Estados Financieros Separados*
La IAS 28 (revisada en 2011), *Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos*
Modificaciones a la IAS 32, *Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

Los principales requerimientos de normas se describen a continuación:

IFRS 9, Instrumentos Financieros - La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su eliminación.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en el resultado del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida) atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de utilidad o pérdida, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio del pasivo financiero no se clasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

IFRS 10, Estados Financieros Consolidados - La IFRS 10 reemplaza las partes de IAS 27, *Estados Financieros Consolidados y Separados* que tratan sobre los estados financieros consolidados. La SIC-12 *Consolidación – Entidades con Propósitos Especiales* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 10. Conforme a la IFRS 10, sólo existe una base para consolidación que es el control. Adicionalmente, la IFRS 10 incluye una nueva definición de control que contiene tres elementos: (a) el poder ejercido sobre la empresa receptora de la inversión, (b) exposición o derechos a retornos variables por su involucramiento con la empresa receptora de la inversión y (c) la capacidad de utilizar su poder sobre dicha empresa para afectar el monto de los retornos del inversionista. Se han agregado una gran cantidad de lineamientos en la IFRS 10 para tratar los escenarios complejos.

IFRS 11, Negocios Conjuntos - La IFRS 11 reemplaza a la IAS 31 *Participaciones en Coinversiones*. La IFRS 11 trata sobre la manera en que un acuerdo conjunto en el que dos o más partes tienen control conjunto debe clasificarse. La SIC-13 *Entidades bajo Control Conjunto – Aportaciones no Monetarias de los Inversionistas* ha sido retirada con la emisión de la IFRS 11. Conforme a la IFRS 11, los acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o coinversiones, dependiendo de los derechos y obligaciones de las partes. En contraste, bajo IAS 31, existen tres tipos de acuerdos conjuntos: entidades bajo control conjunto, activos bajo control conjunto y operaciones bajo control conjunto.

Adicionalmente, las coinversiones conforme a la IFRS 11 se deben contabilizar utilizando el método de participación, mientras que las entidades bajo control conjunto conforme al IAS 31 se pueden contabilizar utilizando el método de participación o contabilidad proporcional.

IFRS 12, Revelación de Participaciones en Otras Entidades - La IFRS 12 es una norma de revelación y aplica a entidades que tienen participaciones en subsidiarias, acuerdos conjuntos, asociadas y/o entidades estructuradas no consolidadas. En general, los requerimientos de revelación de la IFRS 12 son más exhaustivos que los de las normas actuales.

IFRS 13, Medición del Valor Razonable - La IFRS 13 establece una única fuente de lineamientos para las mediciones de valor razonable y las revelaciones correspondientes. La norma define el valor razonable, establece un marco para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; aplica tanto a partidas de instrumentos financieros como a partidas que no son de instrumentos financieros por las cuales otras IFRS requieren o permiten mediciones de valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto en circunstancias específicas. En general, los requerimientos de revelación en la IFRS 13 son más exhaustivos que los que se requieren en las normas actuales. Por ejemplo, las revelaciones cuantitativas y cualitativas basadas en la jerarquía de valor razonable de tres niveles requerida actualmente para instrumentos financieros únicamente bajo la IFRS 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones* se extenderán por la IFRS 13 para cubrir todos los activos y pasivos dentro de su alcance.

La IFRS 13 aplica para ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013, aunque se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones - Compensación de Activos y Pasivos Financieros - Las modificaciones a IFRS 7 requieren a las compañías revelar información acerca de los derechos de compensar y acuerdos relacionados para instrumentos financieros reconocidos que están sujetos a un acuerdo maestro de compensación exigible o acuerdo similar.

La aplicación de estas modificaciones a la IFRS 7, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013 y períodos intermedios dentro de esos períodos anuales. Las revelaciones deben ser mostradas retrospectivamente para todos los períodos comparativos. Sin embargo, las modificaciones a IAS 32 son efectivas para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2014, y permiten su aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 32, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros - Las modificaciones a IAS 32 clarifican la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones clarifican el significado de "tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos" y "tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 18 de febrero de 2013, por el Lic. Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros, con base en lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles de México.

* * * * *