



México, Distrito Federal a 1 de abril de 2013

INFORME ANUAL DE F1 MANAGEMENT, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401, CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 172, INCISO B) DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en los artículos 28, fracción IV, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores y 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, F1 Management, S.C., en su calidad de Administrador del Fideicomiso Irrevocable (el "Administrador del Fideicomiso") celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401 (el "Fideicomiso"), presentamos el informe que refleja las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2012 (el "Periodo de Revisión"), a fin de que en su momento, se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFIs") a celebrarse el próximo 23 de abril de 2012.

Las políticas contables que sigue el Fideicomiso cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés), las cuales requieren que la administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para evaluar algunas de las partidas de los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. El Administrador del Fideicomiso, aplicando el juicio profesional, consideró que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados para las circunstancias.

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- a. **Combinación de Negocios**.- En el momento de adquisición de propiedades de inversión, el Fideicomiso considera si la operación representa la adquisición de un

negocio, en el supuesto de que la operación represente la adquisición de un conjunto integrado de actividades además de la propiedad de inversión, el Fideicomiso contabiliza dicha transacción como una combinación de negocios. Cuando la adquisición no representa un negocio, se contabiliza 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 se reconocen.

- b. **Instrumentos Financieros**.- Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto de derechos a las disposiciones contractuales del instrumento financiero. Dichos activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción 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 por resultados, se añaden o deducen del valor razonable del activo o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, en su caso. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos 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 encuentran clasificados en los estados Financieros del Fideicomiso, y el tratamiento contable para cada categoría se describe a continuación:

Efectivo y equivalentes de efectivo. Estos 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. Institución de Banca Múltiple 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. Estos instrumentos 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

Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, netos 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 liquidables 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 Periodo de Revisión. El valor razonable de las propiedades se estima conforme a lo descrito en notas a los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al Periodo de Revisión.

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 inmediatamente 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 sobre asignación, 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

su reconocimiento inicial. A la fecha del presente informe, el Fideicomiso únicamente tiene 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 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, distinto 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 de 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 de 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 solo 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 a 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 del

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 periodo 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 Periodo de Revisión.

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 plusvalía, 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 periodo en el cual la propiedad se da de baja.

- d. **Costos por préstamos.**- El Fideicomiso aplica la extensión 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 liquidarla obligación y se pueda 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 periodo. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una

diferencia entre el 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 periodos 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 periodo 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 periodo 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 periodo, 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. **Estados de flujo de efectivo**.- El Fideicomiso presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método directo. Los intereses recibidos se clasifican como flujos

El Fideicomiso estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para proporcionar los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en el 100 % de las cuentas vencidas que se encuentran en procedimientos judiciales, el 20% de las cuentas vencidas bajos procesos extra judiciales y 100% de los deterioros aprobados por el comité de cobranza.

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensuales 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.

- n. **Administración de Capital**.- El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuara 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 encuentran 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 el valor de la deuda al valor (denominada *Loan to value "LTV"* y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre la estimación del valor a 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.

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

- o. **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 mejoran el precio de cotización de los CBFIs, también para

de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

- k. **Clasificación de Arrendamientos.**- Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad arrendada recaen en el Fideicomiso o en el arrendatario, dependiendo de los factores sustanciales en la transacción, más que en la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, con base en una evaluación de los términos y condiciones de los contratos celebrados, así como a los riesgos y beneficios significativos inherentes a las propiedades afectas al patrimonio del Fideicomiso, clasificándolos como arrendamientos operativos.
- l. **Valuación de propiedades de inversión.**- Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, El Fideicomiso elige la técnica 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 de transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No han surgido cambios en las técnicas de valuación durante el 2012 y 2011, considerándose que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión.

- m. **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 este 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 del Periodo de Revisión. Adicionalmente 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 del 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.

asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

Una de las funciones 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.

- p. **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.
- q. **Administración del riesgo de tasa de interés.**- El Fideicomiso mantiene financiamiento a tasas variables, principalmente, TIIE 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.
- r. **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.

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.

- s. **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 perdida 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 sin 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 declarar en quiebra.

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 perdidas por faltas de pago.

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

- t. **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.

En relación con el presente informe, entre los documentos que se pondrán a disposición de los Tenedores y del público inversionista, se adjuntará copia del dictamen suscrito por el Auditor Externo respecto de la marcha del Fideicomiso y sus operaciones por el Periodo de Revisión, en el cual se indica que las políticas y criterios contables de información seguidos por el Fideicomiso, son adecuados, suficientes y cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Atentamente,

F1 Management, S.C.

Administrador del Fideicomiso F/1401

Por: Sr. André El-Mann Arazi