

Combinado de Propiedades
(Ver Nota 1)

Estado combinado de ingresos y ciertos gastos del Combinado de Propiedades (ver Nota 1) por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2011, e Informe de los contadores independientes

Combinado de Propiedades
(Ver Nota 1)

Informe de los contadores independientes y estado combinado de ingresos y ciertos gastos por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2011.

| Contenido | Página |
|--|---------------|
| Informe de los contadores independientes | 1 |
| Estado combinado de ingresos y ciertos gastos | 2 |
| Notas al estado combinado de ingresos y ciertos gastos | 3 |

Informe de los contadores independientes a los dueños del Combinado de Propiedades (ver Nota 1)

Hemos llevado a cabo una revisión limitada del estado combinado de ingresos y ciertos gastos (el “Resumen Histórico”) del Combinado de Propiedades (ver Nota 1) (las “Propiedades”) por el periodo de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2011. Dicho Resumen Histórico es responsabilidad de la administración de las Propiedades. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre el mismo con base en nuestra auditoría.

Previamente hemos examinado el estado combinado de ingresos y ciertos gastos de las Propiedades, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en México, sobre el cual emitimos una opinión sin salvedades en esta misma fecha.

Hemos conducido nuestra revisión de acuerdo con la norma sobre la revisión limitada de estados financieros intermedios, emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. Una revisión de la información financiera intermedia consiste principalmente en la aplicación de procedimientos de revisión analítica a diferentes elementos del Resumen Histórico y en entrevistas con funcionarios de la Compañía que tienen responsabilidad sobre asuntos financieros y contables, y en comprender el sistema establecido para la preparación del estado combinado de ingresos y ciertos gastos intermedios; por lo que es substancialmente menor que una auditoría , cuyo objetivo es expresar una opinión con relación a los estados financieros tomados en su conjunto, por lo tanto, no expresamos una opinión sobre los ingresos y ciertos gastos intermedios.

El Resumen Histórico que se acompaña, fue preparado para presentar los ingresos y gastos directos de operación combinados, comparables con las futuras operaciones propuestas de las Propiedades, tal y como se describe en la Nota 1, y no tienen como objetivo el ser una presentación integral de los ingresos y gastos combinados de las Propiedades.

Como se menciona en la Nota 1b, el Resumen Histórico antes mencionado ha sido preparado bajo la regla de la Comisión del Mercado de Valores de los Estados Unidos de América (“U. S. Securities and Exchange Commission” o SEC”) No. 3-14 “SEC 3-14” “Instrucciones Especiales para Adquisiciones de Operaciones Inmobiliarias”, ya que de acuerdo con la Norma de Información Financiera NIF A-8 “Supletoriedad” del Instituto Mexicano de Contadores Públicos ante la ausencia de una NIF no prevista por nuestra regulación contable mexicana, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, y se aplicará conforme a las normas de información financiera mexicanas que se consideren más adecuadas a las circunstancias.

Basados en nuestra revisión, no tuvimos conocimiento de modificaciones significativas que deban hacerse al Resumen Histórico que se acompaña, a fin de que esté presentado de conformidad con las normas de información financiera mexicanas.

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

C. P/C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
16 de enero de 2012

Combinado de Propiedades
(Ver Nota 1)

Estado combinado de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2011
(En pesos)

Nueve meses
terminados el 30 de
septiembre de 2011

Ingresos por :

| | |
|----------------------|--------------------|
| Arrendamiento | \$ 567,524,246 |
| Gastos reembolsables | 144,667,973 |
| Otros | <u>21,688,159</u> |
| Total de ingresos | <u>733,880,378</u> |

Ciertos gastos:

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Gastos de operación y mantenimiento | 170,822,026 |
| Impuesto predial | 13,359,709 |
| Seguros | <u>9,196,211</u> |
| Total ciertos gastos | <u>193,377,946</u> |

Ingresos en exceso a ciertos gastos \$ 540,502,432

Las notas adjuntas son parte este estado combinado de ingresos y ciertos gastos.

Combinado de Propiedades
(Ver Nota 1)

Notas al estado combinado de ingresos y ciertos gastos

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2011
(En pesos)

1. Organización y bases de presentación

- a. **Organización** - Grupo Gicsa, S. A. de C. V. (el Dueño), es el dueño actual de las 16 propiedades listadas a continuación (en lo sucesivo nos referimos a ellas sobre bases combinadas como las "Propiedades"). Grupo Gicsa, S. A. de C. V. se ha posicionado en el mercado mexicano como una sociedad participante en el mercado inmobiliario, especializada en inmuebles comerciales, industriales y de oficina destinados al arrendamiento, con contratos a largo plazo. Las propiedades se encuentran ubicadas en Quintana Roo, el Distrito Federal, Jalisco, Nuevo León, Sinaloa, Nayarit y el Estado de México.

| Inmueble | Tipo | Ubicación |
|--------------------------|------------|----------------------------------|
| Corporativo Santa Fe | Oficinas | Cuajimalpa, Distrito Federal |
| La Isla Cancún | Comercial | Benito Juárez, Quintana Roo |
| Forum Tepic | Comercial | Tepic, Nayarit |
| Cabi Baz | Industrial | Naucalpan, Estado de México |
| Ampliación La Isla | Comercial | Benito Juárez, Quintana Roo |
| Outlet Guadalajara | Comercial | Guadalajara, Jalisco |
| Tultitlan I | Industrial | Tultitlan, Estado de México |
| Forum By the Sea | Comercial | Cancún, Quintana Roo |
| Las Plazas Outlet Cancún | Comercial | Benito Juárez, Quintana Roo |
| Punta Langosta | Comercial | Cozumel, Quintana Roo |
| Outlet Monterrey | Comercial | Monterrey, Nuevo León |
| Tultitlan II | Industrial | Tultitlan, Estado de México |
| Centro Maya | Comercial | Playa de Carmen, Quintana Roo |
| Corporativo Blas Pascal | Oficinas | Miguel Hidalgo, Distrito Federal |
| Corporativo Insurgentes | Oficinas | Benito Juarez, Distrito Federal |
| Corporativo Interlomas | Oficinas | Huixquilucan, Estado de México |
| Corporativo Constitución | Oficinas | Monterrey, Nuevo León |

FIBRA UNO es el Fideicomiso identificado con el número F/1401 (el “Fideicomiso”), con Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, cuya finalidad principal consiste en la adquisición, desarrollo, construcción, administración y arrendamiento de inmuebles comerciales, industriales y mixtos. Se anticipa que FIBRA UNO y el Dueño realizarán ciertas transacciones de incorporación de las Propiedades a FIBRA UNO, las cuales tendrán como propósito continuar las operaciones de las Propiedades.

- b. **Bases de presentación** - El Resumen Histórico adjunto ha sido preparado bajo la regla de la Comisión del Mercado de Valores de los Estados Unidos de América (“U. S. Securities and Exchange Commission” o SEC”) No. 3-14 “SEC 3-14” “Instrucciones Especiales para Adquisiciones de Operaciones Inmobiliarias”, ya que de acuerdo con la Norma de Información Financiera NIF A-8 “Supletoriedad” del Instituto Mexicano de Contadores Pùblicos ante la ausencia de una NIF no prevista por nuestra regulación contable mexicana, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, se aplicará conforme a las normas de información financiera mexicanas que se consideren más adecuadas a las circunstancias.

El Resumen Histórico incluye los ingresos y ciertos gastos históricos combinados de las Propiedades, sin incluir aquellos conceptos que pudieran ser no comparables en relación con las operaciones futuras de las Propiedades. Por esta razón, el Resumen Histórico no tienen como intención ser una presentación completa de los ingresos y gastos de las Propiedades, ni ser representativos de las operaciones actuales por los períodos presentados. Algunos de los conceptos que fueron excluidos consisten en la depreciación y amortización, intereses, impuestos, entre otros.

En la preparación del Resumen Histórico adjunto, hemos tomado en cuenta los eventos subsecuentes ocurridos hasta el 16 de enero, fecha de emisión de este Resumen Histórico.

2. Resumen de políticas contables

- a. **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos por rentas se reconocen conforme se devengan los servicios por la prestación de los inmuebles, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse.

Las recuperaciones de gastos estimadas de ciertos inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros y otros gastos operativos, cuando sea el caso, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos, y se presentan en el Resumen Histórico como ingresos por gastos reembolsables.

- b. **Reparaciones y mantenimiento** - Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos.
- c. **Seguros** - Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como un pago anticipado, y se registran en gastos durante la vigencia de la póliza respectiva.
- d. **Uso de estimaciones** - La preparación de los estados combinados de ingresos y ciertos gastos adjuntos, incluye ciertas estimaciones que la administración efectuó y utilizó en determinados supuestos para valuar algunas de las partidas del Resumen Histórico. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.
- e. **Riesgo crediticio** - No existe un cliente que represente más del 10% de los ingresos combinados por rentas por el período de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2011. Los inmuebles que forman parte del combinado de propiedades, pudieran estar sujetas de manera individual a concentraciones de riesgo crediticio.

3. Ingresos por arrendamientos

- a. Los contratos de arrendamiento celebrados, están garantizados con depósitos en garantía en efectivo. Asimismo, se establecen ciertas obligaciones para las arrendatarias, siendo las más importantes:
1. Pagar la cuota de mantenimiento y administración de la propiedad dentro de los mismos plazos y forma en que se pague la renta y le serán aplicables las mismas reglas que para el caso de incumplimiento en el pago de la renta.
 2. Los gastos de agua, electricidad, teléfonos y predial correrán a cuenta de las arrendatarias, en algunos casos es absorbido por la arrendadora.
 3. El pago del impuesto predial de las Propiedades arrendadas correrá a cargo de la arrendadora, en algunos casos es absorbido por las arrendatarias.
 4. Notificar de inmediato a la arrendadora respecto de cualquier daño a las Propiedades arrendadas, sean estructurales o no.
 5. No tener ni almacenar sustancias prohibidas, tóxicas, armas ni municiones en las Propiedades arrendadas ni en los cajones de estacionamiento.
- b. El monto anualizado de rentas futuras mínimas que serán recibidas, de conformidad con los contratos vigentes al 30 de septiembre de 2011, con plazos remanentes que fluctúan entre uno y cinco años, es como sigue:

| Año | Comercial | Oficinas | Industrial | Total |
|------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 2012 | \$ 528,961,200 | \$ 208,829,375 | \$ 211,500,250 | \$ 949,290,825 |
| 2013 | 355,437,922 | 92,313,352 | 131,276,343 | 579,027,617 |
| 2014 | 257,292,702 | 43,375,729 | 87,813,418 | 388,481,849 |
| 2015 | 186,950,820 | 28,653,281 | 55,581,246 | 271,185,347 |
| 2016 | 116,209,509 | 12,754,214 | 41,413,380 | 170,377,103 |
| Años posteriores | <u>144,865,153</u> | <u>1,986,775</u> | <u>64,750,754</u> | <u>211,602,682</u> |
| | <u>\$ 1,589,717,306</u> | <u>\$ 387,912,726</u> | <u>\$ 592,335,391</u> | <u>\$ 2,569,965,423</u> |

4. Transacciones con partes relacionadas

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2011, las Propiedades pagaron honorarios principalmente de administración a partes relacionadas los cuales se encuentran incluidos en los gastos de operación, por un importe de \$19,740,792.

5. Contingencias

Las Propiedades podrían estar sujetas a procesos legales en el curso ordinario de su negocio. Los Dueños consideran que el resultado de dichos procesos no tendría un efecto material en los resultados de operación de las Propiedades.

6. Autorización del estado combinado de ingresos y ciertos gastos

El estado combinado de ingresos y ciertos gastos fue autorizado para su emisión el 16 de enero de 2012, por Heriberto López, Contralor, y está sujeto a la aprobación de los dueños de las Propiedades, quienes pueden decidir su modificación.

7. Cédula de combinación

a. La siguiente tabla presenta los ingresos y ciertos gastos de cada uno de los inmuebles que integran el Combinado de Propiedades por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2011.

| | Corporativo Santa Fe | La Isla Cancún | Forum Tepic | Cabí Baz | Ampliación la Isla | Outlet Guadalajara | Tulúltan I | Forum By the Sea | Las Plazas Outlet Cancún |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Ingresos por: | | | | | | | | | |
| Arrendamiento | \$ 99,180,944 | \$ 88,504,629 | \$ 50,851,783 | \$ 52,217,179 | \$ 27,326,374 | \$ 37,887,067 | \$ 41,344,090 | \$ 27,395,061 | \$ 24,777,611 |
| Gastos reembolsables | 14,918,055 | 6,269,759 | 16,522,459 | 16,255,020 | 24,529,634 | 10,356,355 | 8,988,761 | 10,577,406 | 6,312,497 |
| Otros | 1,335,624 | 4,559,197 | 8,195,569 | 2,047,772 | - | 2,386,397 | - | 730,442 | - |
| Total de ingresos | <u>115,434,623</u> | <u>99,333,585</u> | <u>75,569,811</u> | <u>70,519,971</u> | <u>51,856,008</u> | <u>50,629,819</u> | <u>50,332,851</u> | <u>38,702,909</u> | <u>31,090,108</u> |
| Ciertos gastos: | | | | | | | | | |
| Gastos de operación y mantenimiento | 14,179,189 | 6,466,459 | 16,714,077 | 17,724,807 | 25,313,008 | 11,755,871 | 7,050,153 | 14,000,066 | 11,796,497 |
| Impuesto predial | 5,284,153 | 1,058,592 | 32,421 | 890,528 | - | 493,884 | 1,172,226 | 344,239 | 452,628 |
| Seguros | 1,229,726 | 1,724,969 | 459,997 | 474,507 | - | 818,911 | 474,837 | 635,471 | 867,808 |
| Total ciertos gastos | <u>20,693,068</u> | <u>9,250,020</u> | <u>17,206,495</u> | <u>19,089,842</u> | <u>25,313,008</u> | <u>13,068,666</u> | <u>8,697,216</u> | <u>14,979,776</u> | <u>13,116,933</u> |
| Ingresos en exceso a ciertos gastos | <u>\$ 94,741,555</u> | <u>\$ 90,083,565</u> | <u>\$ 58,363,316</u> | <u>\$ 51,430,129</u> | <u>\$ 26,543,900</u> | <u>\$ 37,561,153</u> | <u>\$ 41,635,635</u> | <u>\$ 23,723,133</u> | <u>\$ 17,973,175</u> |
| | | | | | | | | | |
| | Punta Langosta | Outlet Monterrey | Tulúltan II | Centro Maya | Corporativo Blas Pascal | Corporativo Insurgentes | Corporativo Interlomas | Corporativo Constitución | Total |
| Ingresos por: | | | | | | | | | |
| Arrendamiento | \$ 23,562,610 | \$ 20,039,726 | \$ 20,544,111 | \$ 15,175,338 | \$ 14,153,228 | \$ 13,497,501 | \$ 7,953,723 | \$ 3,113,271 | \$ 567,524,246 |
| Gastos reembolsables | 4,955,440 | 5,840,450 | 3,732,350 | 8,120,885 | 2,863,325 | 2,134,087 | 2,196,014 | 95,476 | 144,667,973 |
| Otros | - | 1,590,407 | - | - | 280,827 | 57,000 | 9,000 | 495,924 | 21,688,159 |
| Total de ingresos | <u>28,518,050</u> | <u>27,470,583</u> | <u>24,276,461</u> | <u>23,296,223</u> | <u>17,297,380</u> | <u>15,688,588</u> | <u>10,158,737</u> | <u>3,704,671</u> | <u>733,880,378</u> |
| Ciertos gastos: | | | | | | | | | |
| Gastos de operación y mantenimiento | 8,596,717 | 11,703,128 | 4,869,704 | 11,954,093 | 3,241,427 | 2,727,800 | 2,483,596 | 245,434 | 170,822,026 |
| Impuesto predial | - | 352,242 | 504,934 | 349,445 | 586,304 | 1,674,970 | 163,143 | - | 13,359,709 |
| Seguros | 488,523 | 860,957 | 302,268 | 662,926 | 57,372 | 110,349 | 12,730 | 14,860 | 9,196,211 |
| Total ciertos gastos | <u>9,085,240</u> | <u>12,916,327</u> | <u>5,676,906</u> | <u>12,966,464</u> | <u>3,885,103</u> | <u>4,513,119</u> | <u>2,659,469</u> | <u>260,294</u> | <u>193,377,946</u> |
| Ingresos en exceso a ciertos gastos | <u>\$ 19,432,810</u> | <u>\$ 14,554,256</u> | <u>\$ 18,599,555</u> | <u>\$ 10,329,759</u> | <u>\$ 13,412,277</u> | <u>\$ 11,175,469</u> | <u>\$ 7,499,268</u> | <u>\$ 3,444,377</u> | <u>\$ 540,502,432</u> |

* * * * *