

**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 dc 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) ó (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 auditorias 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 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 | | \$ 33,796,898 | \$ 11,894,755 | \$ 1 |
| Pasivos y Patrimonio | | | | |
| Pasivo 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 pasivo 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 pasivo | | 9,772,186 | 1,101,534 | - |
| 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 | | 24,024,712 | 10 793,221 | 1 |
| Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes | | \$ 33,796,898 | \$ 11,894,755 | \$ 1 |

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 período 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 CBF1 básica (pesos) | | <u>\$ 1,7151</u> | <u>\$ 1,1311</u> |
| Utilidad neta e integral por CBF1 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 período 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) | \$ 10,617,108 | \$ - | \$ 10,617,108 |
| Contribuciones de patrimonio | (116,754) | (185,119) | (301,873) |
| Distribuciones a tenedores | <u>-</u> | <u>477,985</u> | <u>477,985</u> |
| Utilidad integral consolidada | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</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 periodo 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 periodo | <u>,256,923</u> | <u>-</u> |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo | <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 período del 12 de enero de 2011 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2011
(En miles de pesos)**

I. 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 inmobiliario 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 reflejan 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 | <u>\$ 2,047,712</u> | <u>\$ 256,923</u> | <u>\$ 1</u> |

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> | 31/12/12 | 31/12/11 | 12/01/11 |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| Inversión terminada | \$ 26,025,217 | \$ 9,790,134 | \$ - |
| Inversión en proceso de construcción | 1,150,281 | - | - |
| Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo | 2,677,957 | 1,300,000 | - |
| | <u>\$ 29,853,455</u> | <u>\$ 11,090,134</u> | <u>\$ -</u> |
| | | 31/12/12 | 31/12/11 |
| Saldos al inicio del período | \$ 11,090,134 | \$ - | |
| Adquisiciones: | | | |
| Portafolio GLCSA 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 | - | |
| Cuemanco (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 género 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, períodos 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 |
|---------------------------------------------------------------|--------------|------------|----------|
| <i>Activos financieros:</i> | | | |
| 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 | - |
| <i>Pasivos financieros:</i> | | | |
| 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 con 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.

Análisis 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 | \$ (5,265,140) | \$ 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 | \$ 12.9880 | \$ 13.9787 | \$ 12.6866 |

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 | - | 13,314 | 153,110 | 166,424 |
| | <u>\$ 1,258,493</u> | <u>\$ 7,587,007</u> | <u>\$ 834,764</u> | <u>\$ 9,680,264</u> |
| | Menos de un año | De 1 a 5 años | Más de 5 años | Total |
| 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 | - | 17,238 | 21,068 | 38,306 |
| | <u>\$ 245,499</u> | <u>\$ 136,634</u> | <u>\$ 719,401</u> | <u>\$ 1,101,534</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:

| | <u>31/12/12</u> | | <u>31/12/11</u> | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| | <u>Costo amortizado</u> | <u>Valor razonable</u> | <u>Costo amortizado</u> | <u>Valor razonable</u> |
| 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 | 333,000 | 322,459 | - | - |
| | <u>\$ 8,943,931</u> | <u>\$ 8,549,583</u> | <u>\$ 850,000</u> | <u>\$ 867,874</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 devenga 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.

| | | | |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------|
| | <u>333,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | 8,943,931 | 850,000 | - |
| Menos - costos de la transacción | \$ (18,988) | \$ (11,481) | \$ - |
| Menos - porción circulante | (669,596) | (20,790) | - |
| | <u>\$ 8,255,347</u> | <u>\$ 817,729</u> | <u>\$ -</u> |

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen a continuación:

- Los contratos correspondientes a la deuda a largo plazo mencionada en esta nota establecen 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> |
| | <u><u>\$ 8,255,347</u></u> |

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</u></u> | <u><u>\$ 41,829</u></u> | <u><u>\$ -</u></u> |

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 (Kioskos 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 anteriores 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 (I).

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><u>\$ 8,328,017</u></u> | <u><u>\$ 1,849,191</u></u> | <u><u>\$ 414,530</u></u> | <u><u>\$ 164,194</u></u> | <u><u>\$ 10,755,932</u></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 período 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 Reiclimann 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 período 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 | <u>\$ 10,793,221</u> | <u>\$ 1</u> |

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 deprecián.

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.

* * * * *