

FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

31 DE MARZO DE 2011

FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

31 DE MARZO DE 2011

ÍNDICE

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados financieros no consolidados:	
Balance general no consolidado	1
Estado de resultados no consolidado	2
Estado de variaciones en el patrimonio no consolidado	3
Estado de flujos no consolidado	4
Notas sobre los estados financieros no consolidados	5 a 8

FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

BALANCE GENERAL NO CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2011

(Cifras en pesos)

ACTIVO

Activo Circulante:	
Efectivo (Nota 4)	\$ 1,000
Bancos	2,855,680,100
Cuentas por cobrar a aportantes	12,739,789
Impuestos por recuperar	<u>36,826,402</u>
Circulante	<u>2,905,247,291</u>
Portafolio de contribución (Nota 4)	4,396,451,198
Inversiones permanentes	<u>1,000,000</u>
Total del activo	<u>\$ 7,302,698,489</u>

PASIVO

Largo plazo:	
Depósitos en garantía	<u>\$ 20,671,310</u>
Total pasivo	<u>20,671,310</u>

PATRIMONIO (Nota 5)

Patrimonio inicial	1,000
Patrimonio emitido	7,266,786,455
Resultado del ejercicio	<u>15,239,724</u>
Total patrimonio	<u>7,282,027,179</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>\$ 7,302,698,489</u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Javier Elizalde
Director de Finanzas

FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA

ESTADO DE RESULTADOS NO CONSOLIDADO POR EL PERIODO
DEL 12 DE ENERO (FECHA DE CONSTITUCIÓN) AL 31 DE MARZO DE 2011

(Cifras en pesos)

Ingresos por rentas	\$12,798,024
Ingresos reembolsables	<u>617,330</u>
Total de ingresos	<u>13,415,354</u>
Gastos de operación	<u>617,330</u>
Resultado de operación	<u>12,798,024</u>
Productos financieros	2,441,932
Comisiones pagadas	<u>(232)</u>
Resultado Integral del Financiamiento	2,441,700
	<hr/>
Resultado del ejercicio	<u><u>\$15,239,724</u></u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Javier Elizalde
Director de Finanzas

FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

ESTADO DE FLUJOS NO CONSOLIDADO POR EL PERIODO DEL 12 DE ENERO
(FECHA DE CONSTITUCIÓN) AL 31 DE MARZO DE 2011

(Cifras en pesos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Resultado del ejercicio	\$ 15,239,724
Incremento en cuentas por cobrar	(12,739,789)
Incremento en impuestos por recuperar	(36,826,402)
Incremento por depósitos en garantía	<u>20,671,310</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	<u>(13,655,157)</u>

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Inversiones permanentes	1,000,000
Cartera de aportación	<u>4,396,451,198</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	<u>4,396,451,198</u>

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Patrimonio inicial y emisión de certificados	<u>7,266,787,455</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>7,266,787,455</u>
Saldo final en efectivo	<u>\$ 2,855,681,100</u>

Las seis notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Lic. Javier Elizalde
Director de Finanzas

FIDEICOMISO F/1401
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. , INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
DIVISIÓN FIDUCIARIA Y SUBSIDIARIA

NOTAS CONDENSADAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS

31 DE MARZO DE 2011

(Cifras en pesos)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN, ACTIVIDADES Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES DEL FIDEICOMISO:

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A., (el "Fideicomiso") se constituyó como un fideicomiso inmobiliario en la ciudad de México el 12 de enero de 2011, principalmente para adquirir y ser el propietario de diversos inmuebles con el objetivo de arrendar y desarrollar inmuebles de uso comercial, industrial y mixto, así como oficinas y terrenos en el mercado inmobiliario mexicano. El Fideicomiso se constituyó entre los propietarios (los "Propietarios" o "Aportantes") de ciertos inmuebles que se detallan a continuación (los "Inmuebles") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciario.

Los estados financieros no consolidados incluyen en inversiones permanentes a F1-Management, S.C., que tiene como actividad el prestar los servicios administrativos.

NOTA 2 - PROPÓSITO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros al 31 de marzo de 2011 que se acompañan, cumplen lo establecido en las Normas de Información Financiera (NIF) mexicanas, para mostrar una presentación razonable de la situación financiera del Fideicomiso.

Con el objeto de mostrar la información financiera que refleje los actos realizados por el Fideicomiso y su subsidiaria, así como la administración del patrimonio fideicomitado y reflejar el cumplimiento de las instrucciones establecidas por el fideicomitente en los términos del Fideicomiso, buscando principalmente reflejar lo siguiente:

- a. La aportación inicial al Fideicomiso.

- b. Los inmuebles que integran la cartera de aportación.
- c. Los recursos de la oferta pública y los gastos incurridos para tal fin
- d. Los ingresos por rentas y mantenimiento que a partir del 18 de marzo de 2011 le corresponden al Fideicomiso.
- e. Los derechos y obligaciones por saldos a favor de Impuesto al Valor Agregado y derechos de inscripción.
- f. Los recursos invertidos y sus rendimientos
- g. Los depósitos en garantía que fueron pactados en los contratos de arrendamiento vigentes.
- h. Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 29 de abril de 2011, por el Lic. Javier Elizalde, Director de Finanzas.

NOTA 3 - RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación se resumen las políticas de contabilidad más significativas:

- a) El rubro de bancos se registra a su valor nominal y está invertido con disponibilidad inmediata. Los intereses que se generan se reconocen conforme se devengan.
- b) Las propiedades que conforman la cartera de aportación se expresa a su costo de adquisición, más la capitalización de gastos de registro.
- c) Las provisiones por depreciación se calculan por el método de línea recta con base en la vida útil de los activos e inician al mes siguiente de su adquisición.
- d) Las inversiones en acciones de la compañía subsidiaria se valúan conforme el método de participación.
- e) El patrimonio del Fideicomiso está representado por las aportaciones recibidas y los resultados que se derivan de la operación del Fideicomiso. Véase Nota 5.
- f) Los ingresos por rentas se reconocen conforme se devengan los servicios por la prestación de los inmuebles, considerando la vigencia de los contratos de arrendamiento. Los ajustes a los pagos de arrendamiento que dependen de eventos futuros (tales como inflación), son reconocidos al momento de generarse. Las recuperaciones de gastos estimadas de ciertos inquilinos, por la parte proporcional de gastos de áreas comunes, predial, seguros y otros gastos operativos, se reconocen en los ingresos del período en el que se incurren los gastos asociados, o bien como se especifique en los contratos, y se presentan como ingresos por gastos reembolsables.
- g) Los gastos relativos a reparaciones y mantenimiento, son reconocidos en resultados al momento de ser incurridos.

Los pasivos acumulados representan a mejor estimación realizada por la Administración. El equipo directivo del Fideicomiso ha concluido que su moneda funcional es el peso mexicano.

NOTA 4 - CARTERA DE APORTACIÓN

La cartera de aportación está integrada por los siguientes Inmuebles:

<u>Plaza</u>	<u>Al 31 de marzo de 2011</u>
Guadalajara	\$ 964,799,996
Celaya	463,846,153
Tuxtla	398,907,701
Lerma	315,415,393
La joya	324,692,301
Maravillas	371,076,918
Vía Morelos	333,969,229
Reforma 99	315,415,393
Rentimex	166,984,614
Diamante	157,707,687
Vallejo	106,684,616
Taxco	288,059,635
Tuxtla II	<u>188,891,562</u>
Total	<u>\$ 4,396,451,198</u>

NOTA 5 - PATRIMONIO:

El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación Inicial de mil pesos y el monto de los recursos provenientes de la colocación de los Certificados como se muestra a continuación:

En efectivo	161,204,820
En especie	<u>224,337,349</u>
Total	<u><u>385,542,169</u></u>

El 18 de marzo de 2011, Fibra UNO llevó a cabo una oferta pública de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (la "Oferta"), a \$19.5, lo que equivale a la obtención \$3,143,493,990

Con motivo de la oferta los propietarios aportaron al Fideicomiso los 13 inmuebles descritos en la Nota 4, a cambio de CBFIs.

NOTA 6 - RÉGIMEN FISCAL:

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 223 y 224 de las LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso.