

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

Estados financieros consolidados  
condensados (No auditados) al 31 de  
diciembre de 2013 y 2012, y por los  
años y los períodos de tres meses  
terminados el 31 de diciembre de 2013 y  
2012

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

**(Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Estados consolidados condensados de posición financiera (No auditados)	2
Estados consolidados condensados de utilidad integral (No auditados)	3
Estados consolidados condensados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes (No auditados)	4
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo (No auditados)	5
Notas a los estados financieros consolidados condensados (No auditados)	6

# Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias Estados consolidados condensados de posición financiera (No auditados)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

## Activos

	Notas	2013	2012
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	5.	\$ 1,364,458	\$ 360,615
Inversiones en valores	6.	723,976	1,687,097
Rentas por cobrar y otras	7.	732,448	158,771
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		125,609	11,278
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,736,002	1,548,019
Pagos anticipados		<u>17,685</u>	<u>19,053</u>
Total del activo circulante		6,700,178	3,784,833
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8.	88,646,469	29,853,455
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	9.	965,035	158,194
Inversiones en derechos fiduciarios	10.	2,341,590	-
Otros activos, Neto	11.	<u>2,484,471</u>	<u>416</u>
Total del activo no circulante		<u>94,437,565</u>	<u>30,012,065</u>
Total		<u>\$ 101,137,743</u>	<u>\$ 33,796,898</u>

## Pasivos y Patrimonio

Pasivo circulante:			
Deuda a corto plazo	12.	\$ 5,916,739	\$ -
Porción circulante de la deuda a largo plazo	12.	1,115,297	669,596
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	13.	6,757,881	468,124
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14.	1,218,332	70,855
Rentas cobradas por anticipado		49,789	22,981
Cuentas por pagar a partes relacionadas		<u>79,785</u>	<u>49,918</u>
Total del pasivo circulante		<u>15,137,823</u>	<u>1,281,474</u>
Deuda a largo plazo	12.	27,270,390	8,255,347
Depósitos de los arrendatarios		389,577	166,424
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		<u>125,741</u>	<u>68,941</u>
Total del pasivo		<u>42,923,531</u>	<u>9,772,186</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes		49,914,979	23,013,953
Resultados acumulados		<u>8,299,233</u>	<u>1,010,759</u>
Total del patrimonio		<u>58,214,212</u>	<u>24,024,712</u>
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 101,137,743</u>	<u>\$ 33,796,898</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados.

Lic. Javier Elizalde Vélez  
Director de Finanzas

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

**Estados consolidados condensados de utilidad integral  
(No auditados)**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y por los períodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012  
(En miles de pesos)

	<u>Doce meses terminados el 31 de diciembre</u>		<u>Tres meses terminados el 31 de diciembre</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 3,566,311	\$ 1,372,696	\$ 1,092,965	\$ 352,670
Ingresos por mantenimiento	237,479	180,523	78,297	76,332
Participación en rentas de derechos fideicomisarios	<u>100,312</u>	<u>-</u>	<u>12,370</u>	<u>-</u>
	<u>3,904,102</u>	<u>1,553,219</u>	<u>1,183,632</u>	<u>429,002</u>
Honorarios de administración	(328,187)	(178,730)	(92,592)	(58,960)
Gastos de operación (Nota 2a)	(369,418)	(105,859)	(129,821)	(70,368)
Gastos de mantenimiento	(240,042)	(181,641)	(80,039)	(79,506)
Seguros	<u>(26,762)</u>	<u>(20,584)</u>	<u>(6,985)</u>	<u>(7,210)</u>
	<u>(964,409)</u>	<u>(486,814)</u>	<u>(309,437)</u>	<u>(216,044)</u>
<b>Utilidad de operación</b>	<b><u>2,939,693</u></b>	<b><u>1,066,405</u></b>	<b><u>874,195</u></b>	<b><u>212,958</u></b>
Gastos por interés	(757,588)	(185,678)	(315,995)	(117,283)
Ingresos por interés	<u>680,573</u>	<u>131,920</u>	<u>189,050</u>	<u>21,796</u>
	<u>(77,015)</u>	<u>(53,758)</u>	<u>(126,945)</u>	<u>(95,487)</u>
<b>Utilidad de operación ajustada</b>	<b><u>2,862,678</u></b>	<b><u>1,012,647</u></b>	<b><u>747,250</u></b>	<b><u>117,471</u></b>
(Pérdida) ganancia cambiaria - Neta	(16,426)	71,554	(7,770)	(68,518)
Otros ingresos	-	41,062	-	41,062
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y relacionados – Netos (Nota 4)	<u>6,229,140</u>	<u>148,995</u>	<u>6,229,140</u>	<u>148,995</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 9,075,392</u>	<u>\$ 1,274,258</u>	<u>\$ 6,968,620</u>	<u>\$ 239,010</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados.

Lic. Javier Elizalde Vélez  
Director de Finanzas

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

**Estados consolidados condensados de variaciones en el  
patrimonio de los fideicomitentes (No auditados)**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	<b>Patrimonio</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Total</b>
Saldos al 1 de enero de 2012	\$ 10,500,355	\$ 292,866	\$ 10,793,221
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>
Contribuciones de patrimonio	27,604,036	-	27,604,036
Distribuciones a tenedores	(703,010)	(1,786,918)	(2,489,928)
Utilidad integral consolidada	<u>-</u>	<u>9,075,392</u>	<u>9,075,392</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ 49,914,979</u>	<u>\$ 8,299,233</u>	<u>\$ 58,214,212</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados.

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

**Estados consolidados condensados de flujos de efectivo  
(No auditados)**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012  
(En miles de pesos)

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 9,075,392	\$ 1,274,258
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(7,158,365)	(148,995)
Ajustes al valor razonable en inversión de derechos fiduciarios	(562,097)	-
(Pérdida) ganancia no realizada en moneda extranjera	(78,140)	(115,593)
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(680,573)	(131,920)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	<u>757,588</u>	<u>185,678</u>
Total	<u>1,353,805</u>	<u>1,063,428</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(573,677)	(89,889)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(84,464)	26,308
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(2,187,983)	(1,076,384)
Pagos anticipados	1,368	(11,873)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,092,176	2,969
Rentas cobradas por anticipado	83,608	91,922
Depósitos de los arrendatarios	<u>223,153</u>	<u>10,456</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(92,014)</u>	<u>16,937</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(2,122,357)	(1,150,281)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(806,841)	(158,194)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(24,302,838)	(4,338,632)
Inversiones en valores conservadas a su vencimiento	963,121	(1,438,723)
Inversión en derechos fiduciarios	(1,779,493)	-
Otros activos, Neto	(2,484,055)	(416)
Intereses recibidos	<u>680,573</u>	<u>131,920</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(29,851,890)</u>	<u>(6,954,326)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda	(7,456,774)	(429,642)
Obtención de deuda	20,833,681	333,000
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	(180,000)	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(2,489,928)	(905,349)
Intereses pagados	(714,711)	(159,621)
Aportaciones de los fideicomitentes	<u>20,955,479</u>	<u>8,451,067</u>
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>30,947,747</u>	<u>7,289,455</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo y efectivo restringido:	1,003,843	352,066
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>360,615</u>	<u>8,549</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 1,364,458</u>	<u>\$ 360,615</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados.

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

**Notas a los estados financieros consolidados  
condensados (No auditados)**

**Por los años y por los períodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012  
(En miles de pesos)**

**1. Información general**

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, S. A., (“Fibra UNO”) 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”). Fibra Uno inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado minorista mexicano.

Fibra Uno, 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 de Fibra Uno se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y Fibra Uno no está sujeta al 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 Fibra Uno debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación, Fibra Uno 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 a Fibra Uno 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”) y F1 Controladora de Activos, S. C. (compañías subsidiarias) – para administrar día a día la operación de Fibra Uno;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. (“F2 Services”) (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra Uno, sujeto a su supervisión y seguimiento; y
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. de C. V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.
- v. Un contrato de administración de las propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“FINSA”).

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

***Adquisiciones y eventos relevantes***

- a. Con fecha 20 de diciembre de 2013, Fibra Uno adquirió un portafolio de ocho propiedades (“P8”) de giro de oficinas ubicadas en dos de los principales corredores de oficinas, Paseo de la Reforma y Avenida de los Insurgentes, en el Distrito Federal y uno más en la zona de corporativos financieros en la ciudad de Guadalajara; cuentan con una superficie rentable total de 79,443 metros cuadrados y con una tasa de ocupación del 98%. El valor de compra los inmuebles fue por \$2,411,500.

- b. Con fecha 18 de diciembre de 2013, Fibra Uno cerró la adquisición de un portafolio integrado por inmuebles comerciales y una sofisticada plataforma tecnológica-administrativa, el cual era propiedad de Mexico Retail Properties Venture I, L. P., Mexico Retail Properties Venture II, L. P., Mexico Retail Properties Venture III, L. P. (“MRP”) por un valor de \$20,092,337. El portafolio Apolo consta de 42 inmuebles en operación, 5 inmuebles en desarrollo y 2 terrenos, todos destinados para giro comercial, los cuales representa una superficie rentable total cercana al millón de metros cuadrados.

Como parte de esta transacción, Fibra Uno adquirió un sistema operativo de última generación diseñado y actualmente utilizado por MRP, que apoyará y potenciará el dinámico plan de expansión de Fibra Uno y contribuirá a robustecer sus habilidades para identificar y capturar las oportunidades futuras de inversión que se presenten en el mercado de bienes raíces en México.

El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos están estimados de la siguiente forma:

	MRP
Propiedades de inversión	\$ 16,778,950
Construcción en proceso	5,221,050
Plataforma administrativa	2,484,471
Impuesto al valor agregado por recuperar	1,878,568
Deuda a largo plazo	(5,795,040)
Pasivos y activos financieros adquiridos - Netos	(390,384)
Depósito de los arrendatarios	<u>(85,278)</u>
Total contraprestación adquirida	20,092,337
Ganancia en compra de propiedades de inversión	<u>2,676,580</u>
Ajuste al valor razonable de los activos adquiridos	<u>\$ 22,768,917</u>

El valor razonable de los activos adquiridos antes mencionados, está determinado con base a las estimaciones de valor razonable necesarias y otros cálculos. Dichos valores están sujetos a cambios hasta que Fibra Uno concluya sus valuaciones, las cuales ocurrirán durante los doce meses siguientes a la fecha de adquisición.

- c. Con fecha 13 de diciembre de 2013, y con base en la autorización de la asamblea de tenedores de CBFIs de fecha 5 de noviembre de 2013, Fibra Uno emitió deuda a través de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) en tres tramos por un monto total de \$8,500,000, al amparo de un programa de CBs hasta por \$25,000,000 de pesos autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Las emisiones se componen de un tramo de aproximadamente \$4,350,000 a tasa variable equivalente a TIIE más 80 puntos base con vencimiento a 5.5 años; un tramo de aproximadamente \$2,000,000 de pesos a tasa fija de 8.40% con vencimiento a 10 años y un tramo de aproximadamente \$2,150,000 de pesos a tasa fija de 5.09% equivalentes a 425,700,000 UDIs con vencimiento a 15 años. Las tres emisiones tienen una calificación de AAA en escala local tanto por Fitch Ratings como por HR Ratings.
- d. Con fecha 4 de noviembre de 2013, Fibra Uno cerró la adquisición del portafolio “FINSA”, el cual era propiedad de uno de los grandes desarrolladores de inmuebles industriales en México, por un monto de 371.2 millones de dólares estadounidenses, de los cuales 198.2 millones de dólares estadounidenses corresponden a un pago en efectivo y 181.5 millones de dólares estadounidenses corresponden a deuda asumida, y 10.9 millones de dólares estadounidenses corresponden a nueva deuda adquirida para esta compra. El portafolio consta de 34 inmuebles cuenta con una ocupación actual de 97.2% sobre un área bruta rentable de 520,831metros cuadrados.
- e. Durante el cuarto trimestre de 2013, Fibra Uno cerró la adquisición de la cartera “Delaware”, la cual es una propiedad para desarrollo de oficinas y comercial, ubicada en la Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual se tiene la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 metros cuadrados con una inversión total estimada de 170 millones de dólares estadounidenses. Respecto a esta cartera, un tercero aportó al patrimonio de un fideicomiso el terreno en donde desarrollará la propiedad, cuyo valor aproximado es de 43 millones de dólares estadounidenses, el cual recibirá como contraprestación de dicha aportación, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 metros cuadrados de área rentable de la cartera “Delaware”.

- f. Con fecha 24 de octubre de 2013, Fibra Uno firmó un acuerdo para la adquisición del “Portafolio Maine” compuesto por 5 propiedades industriales y un inmueble comercial, que cuenta con una superficie rentable total de 146 mil metros cuadrados. El valor pactado de los inmuebles industriales es de 86.5 millones de dólares estadounidenses y el del inmueble comercial se acordó en \$439,500. Las propiedades industriales tienen ocupación al 100% y el inmueble comercial una ocupación del 98%. Al 31 de diciembre de 2013 Fibra uno ha realizado anticipos por \$311,000 y se muestran en los estados consolidados de posición financiera en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión.
- g. Con fecha 10 de octubre de 2013, Fibra Uno ha firmado un acuerdo en el que adquirirá de Prudential Real Estate Investors el edificio de oficinas conocido como “Centro Bancomer”, localizado en Av. Universidad en la Ciudad de México, bajo el esquema de compra-venta y renta simultánea del inmueble. El inmueble actualmente cuenta con un área bruta de 101,348 metros cuadrados de oficinas y que se encuentra ocupada al 100% por el grupo Financiero BBVA Bancomer. El precio pactado para esta compra es de 125 millones de dólares estadounidenses mientras que la inversión estimada en el estacionamiento es de 35 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013 se cuenta con las condiciones para reconocer el Centro Bancomer como una propiedad de inversión por \$1,633,150 y se muestra en los estados de posición financiera consolidados en el rubro de propiedades de inversión.
- h. Con fecha 20 de septiembre de 2013, Fibra Uno adquirió una propiedad industrial localizada en Cancún, Quintana Roo, México “Parque Empresarial Cancún” por \$106,990. La propiedad actualmente cuenta con aproximadamente con 18 mil metros cuadrados, los cuales se encuentran completamente ocupados y cuenta con la capacidad de ser ampliado 15 mil metros cuadrados más.
- i. Con fecha 17 de septiembre de 2013, Fibra Uno ha firmado un acuerdo para adquirir 29 inmuebles industriales y 4 reservas territoriales, que cuentan con una superficie rentable total de 345.6 mil metros cuadrados propiedad del Grupo GP en sociedad con Clarion Partners, uno de los mayores y más reconocidos desarrolladores de inmuebles industriales en México. El monto total de la compra asciende a 274.8 millones de dólares estadounidenses. El portafolio cuenta con una ocupación del 97% a la fecha.
- j. Con fecha 5 de septiembre de 2013, Fibra Uno adquirió las instalaciones de la Universidad Autónoma de Guadalajara (“UAG”), por \$580,075. La porción adquirida de las facilidades, representa un área rentable de 163 mil metros cuadrados. Esta transacción se realizó bajo el esquema de compra-venta y renta simultánea de dichas instalaciones, por un período mínimo de renta de 48 meses y un máximo de 120 meses.
- k. En junio de 2013, Fibra Uno celebró un contrato de compra-venta y simultáneamente un contrato de arrendamiento maestro entre Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Posadas de México, S. A. de C. V., (“Posadas”), en el cual Fibra Uno adquirirá el portafolio Posadas, ubicado sobre Paseo de la Reforma y Periférico y posteriormente arrendará la propiedad a Posadas en arrendamiento operativo. Dicha cartera consiste en una propiedad en condominio para oficinas y cuenta con 4,815 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100%. La contraprestación por la adquisición del portafolio Posadas asciende a 14.9 millones de dólares estadounidenses. Conforme al contrato de arrendamiento celebrado respecto a esta propiedad, se pactó un plazo forzoso para el arrendador de diez años a partir de su adquisición; dicho plazo no es forzoso para el arrendatario en el entendido que si desea darlo por terminado, estará obligado a rentarnos en alguna otra de nuestras propiedades, el mismo número de metros cuadrados de área rentable y pagar el precio por metro cuadrado de por lo menos lo pactado en dicho contrato de arrendamiento. La venta del edificio no se ha concluido formalmente al 31 de diciembre de 2013, el monto total del precio de compra no ha sido liberado y la obligación de pago se muestra en el rubro de Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión. Así mismo al 31 de diciembre de 2013 se cuenta con los elementos necesarios para reconocer el Corporativo Posadas como una propiedad de inversión por lo cual se han reconocido propiedades de inversión por \$195,018 y un pasivo con aportantes de propiedades de inversión por \$175,578, las cuales se incluyen en los estados de posición financiera consolidados adjuntos.

1. En mayo de 2013, Fibra Uno llegó a un acuerdo para construir “Torre Diana”, el acuerdo consiste en la adquisición de los derechos fiduciarios respecto al 50% de un fideicomiso a través del cual se implementó un proyecto para su desarrollo y en el cual adicionalmente participan como fideicomitentes/fideicomisarios, Reichmann International y Grupo Farca (cada uno de ellos con un 25% de participación). La inversión total de este proyecto se estima será de aproximadamente 164 millones de dólares estadounidenses, de los cuales hasta 100 millones de dólares estadounidenses serán aportados por los fideicomitentes/fideicomisarios mencionados y el resto mediante un financiamiento bancario a cargo de dicho fideicomiso. Esta cartera se encuentra en desarrollo y se estima tendrá un área rentable total de 63,000 metros cuadrados, de los cuales 59,000 metros se estima serán de espacios de oficina y los 4,000 metros restantes de áreas comerciales. Se estima que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar el primer trimestre de 2016. Al 31 de diciembre de 2013 Fibra Uno ha realizado anticipos para el desarrollo de Torre Diana por \$309,517 y se muestran en el balance general consolidado en el rubro de Inversión en derechos fiduciarios.
- m. Con fecha 22 de marzo de 2013, Fibra Uno celebró un convenio de adquisición de activos con Pace Industries de Chihuahua II, S. A. de C. V. y Pace Industries de México, S. A. de C. V. (“Pace”), que incluye dos propiedades industriales, una localizada en Chihuahua y la otra en Saltillo, Coahuila, con un área rentable de 43,593 metros cuadrados, el precio total de adquisición asciende a la cantidad de 17.2 millones de dólares estadounidenses.
- n. Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra Uno 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 a 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 a 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 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.
- o. En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 18 de diciembre de 2012 se aprobó por unanimidad de votos la aportación al patrimonio de Fibra Uno del “Portafolio G30” en la cantidad de \$18,400,000, sin considerar el IVA y para tales efectos se ordenó: (i) la asunción de créditos garantizados con las propiedades del Portafolio G30; y (ii) el saldo en especie con la entrega de 326,045,183 CBFIs; en el entendido de que, para pagar el costo de la construcción de las propiedades en desarrollo, se autorizó la contratación de créditos. Asimismo, la aportación del Portafolio G30 quedó sujeta a que en o antes del día 31 de marzo de 2013 se cumplieran ciertas condiciones suspensivas, entre ellas que la Comisión Federal de Competencia (“Cofeco”), autorice la Aportación (la “Condición Cofeco”). El 31 de marzo de 2013 ya se habían cumplido todas las condiciones, excepto la Condición Cofeco y por lo mismo, antes del vencimiento de ese plazo, el Administrador de Fibra Uno negoció con los aportantes del Portafolio G30 que aportarán al patrimonio de Fibra Uno las rentas del Portafolio G30 devengadas desde el 1 de enero de 2013 y hasta la fecha de escrituración; en el entendido de que (i) los CBFIs que les corresponden a los aportantes de las Propiedades Estabilizadas del Portafolio G30 les serán entregados conforme se vayan escriturando dichas Propiedades; y (ii) los CBFIs correspondientes a las Propiedades en Desarrollo se mantendrán en la Tesorería del Fibra Uno y no tendrán derechos económicos ni corporativos sino hasta que Fibra Uno perciba por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de rentas de las Propiedades en Desarrollo, es decir, la mitad del área rentable se encuentre rentada o hasta el 1 de enero del 2014, lo que suceda primero.
- p. 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. Con fecha 22 de octubre de 2012, el Fideicomiso realizó un primer anticipo por la cantidad de \$158,194 a Reichmann International Management, S. A. de C. V., correspondientes al 10% del precio de compra del Inmueble. Con fecha 15 de enero de 2013, el Fideicomiso realizó un segundo pago equivalente al 90% del precio de compra y formaliza la misma. La participación no controlada en Torre Mayor a valor razonable al 31 de diciembre de 2013 es por \$2,032,073 y se muestran en el rubro de Inversión en derechos fiduciarios.

## 2. Bases de presentación

- a. **Utilidad de operación antes de otros gastos e ingresos, Netos** - Se obtiene de disminuir a los ingresos por arrendamiento, mantenimiento y otros, los gastos generales. Aun cuando la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) NIC-1 Presentación de Estado de Financieros, no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultados integrales que se presentan ya que contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de Fibra UNO.

Durante el cuarto trimestre del ejercicio los gastos de administración se vieron afectados por algunas partidas extraordinarias no recurrentes como fue el caso de los siguientes gastos:

Asesoría fiscal para la recuperación del Impuesto al Valor Agregado	\$	9,600
Honorarios de las calificadoras de riesgo para la emisión del bono de deuda		5,400
Asesoría estratégica para la implementación de la plataforma administrativa		23,200
Otras partidas		<u>13,000</u>
Total partidas extraordinarias	\$	<u>51,200</u>

- b. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados condensados 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).

- c. **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 y es determinado por valuadores independientes.

- d. **Bases de consolidación de los estados financieros**

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

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

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

- e. **Bases de preparación**

Las principales políticas contables, bases de presentación y estimaciones aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados, fueron las mismas que se aplicaron en la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, excepto por lo que se menciona abajo.

f. ***Estacionalidad***

La Administración de Fibra Uno no considera que el negocio este sujeto a fluctuaciones estacionales materiales.

**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. El tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables se describe 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 de diversos Fideicomisos de Garantía y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda contratado, reservas para pago de servicio de deuda y reservas para gastos de capital y operación, una vez liquidado el servicio de deuda y las reservas han sido creadas, 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 cuenta únicamente con 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 8.

### 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, excepto por la mencionada en la Nota 1b, la cual originó reconocer en el estado consolidado

condensado de utilidad integral de 2013 por concepto de gastos asociados a la adquisición no capitalizables por la aplicación de la IFRS 3 “Combinación de Negocios” un importe total de \$1,491,322 y se muestran en el estado consolidado condensado de utilidad integral 2013 en el rubro de Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y relacionados – Netos.

#### **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 (Atendiendo a la normatividad y circulares se han analizado los tres enfoques clásicos de valuación; Enfoque de Costo, Enfoque de Mercado y Enfoque de Ingresos, según sea y si aplica), la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No han surgido cambios en las técnicas de valuación durante 2013 y 2012. 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.

El análisis de Sensibilidad del perito independiente se basa en considerar la valuación de los inmuebles de manera individual y no como un paquete, es decir, aunque en conjunto forman parte de un Portafolio y se trata de inmuebles estabilizados (en su caso) se han tomado en cuenta sus características propias. (Localización geográfica, mercado inmobiliario, género y tipo, situación económica etc.) Y razones financieras (individuales).

Todo lo anterior permite estructurar y apoyar la toma de decisiones para incorporar o desincorporar las unidades (inmuebles) del Portafolio.

Consecuentemente, el estado de resultados refleja el ajuste al valor de las propiedades de inversión, que representa la diferencia entre el valor estimado actual y el reflejado en el avalúo anterior, adicionado o reducido con las adquisiciones o ventas, respectivamente, efectuadas en el periodo existente entre las fechas de valuación.

#### **Metodología**

Atendiendo a la normatividad y circulares se han analizado los tres enfoques clásicos de valuación (Enfoque de Costo, Enfoque de Mercado y Enfoque de Ingresos) según sea y si aplica.

Estimación del Valor Comercial.

### Enfoque de Costo

Este enfoque está basado en la suposición de que un comprador informado no pagaría más por el sujeto, que el costo de producir una propiedad con utilidad equivalente. Este enfoque es aplicable particularmente cuando la propiedad incluye mejoras nuevas que representen un mayor y mejor uso del terreno, o cuando es una construcción con uso especializado o no, ya que existen pocas ventas o rentas de propiedades comparables.

- Estimación del valor de los terrenos.
- Estimación del valor de las construcciones.
- Estimación del valor de las instalaciones y obras complementarias

### Enfoque de Mercado

El enfoque de mercado utiliza ventas de propiedades similares o comparables, ajustando por diferencias, para indicar un valor para el sujeto. Este enfoque utiliza unidades físicas de comparación tales como metros cuadrados, precio por metro cuadrado, precio por terreno, etc., o unidades de comparación. No se ajustan las unidades de comparación, sino las diferencias pertinentes, al final se estima un valor para el sujeto basado en las comparaciones generales.

### Enfoque de Ingresos

También denominado capitalización de rentas, pondera los futuros beneficios económicos que la propiedad pueda reportar en función de la evolución de los flujos de capital, considerando ingresos brutos que se pueden generar menos las deducciones inherentes a este tipo de operaciones, como son: mantenimiento, administración, impuestos, entre otros.

- Estimación del valor presente de los beneficios futuros esperados, apoyados en una renta probable para el tipo de bien de que se trate utilizando para el efecto una tasa de capitalización adecuada para dicho proyecto.

### Análisis Residual

Basado en los principios de valor residual y del mayor y mejor uso, su aplicación permite estimar el valor de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su estimación pagaría por él; un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprará y aprovechará su mejor y mayor uso.

Es válido para terrenos de alta deseabilidad, para verificar valores obtenidos por el método comparativo en función de los supuestos anteriores, adquiriendo validez técnica cuando exista planeamiento urbano vigente. (Si aplica)

### Análisis de Mayor y Mejor Uso

El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

El concepto de mayor y mejor uso es una parte fundamental e integral de las estimaciones del Valor de Mercado.

### Valores conclusivos

Partiendo del resultado de cada uno de los enfoques practicados en cada inmueble; el valor conclusivo es el que resulta de su conciliación “Valor Conclusivo Ponderado” que no es el que resulta el más alto ni se apoya totalmente por sus ingresos; partiendo de la principal premisa es “como esta”.

**5. Efectivo y efectivo restringido**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Efectivo y bancos	\$ 789,675	\$ 318,683
Efectivo restringido:		
Fondo de reserva de préstamos bancarios	<u>574,783</u>	<u>41,932</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 1,364,458</u>	<u>\$ 360,615</u>

**6. Inversiones en valores**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Conservadas a su vencimiento:		
Valores gubernamentales	<u>\$ 723,976</u>	<u>\$ 1,687,097</u>

**7. Rentas por cobrar y otras**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Rentas por cobrar	\$ 523,909	\$ 157,761
Otras cuentas por cobrar	<u>208,539</u>	<u>1,010</u>
Total de rentas por cobrar y otros	<u>\$ 732,448</u>	<u>\$ 158,771</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere una 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 mexicanos 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 equivalente a tres meses de renta, con el propósito de crear un fondo para cuentas de cobro dudoso. 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, al 31 de diciembre de 2013 ningún inquilino representa más del 10% de los ingresos combinados para el período presentado en estos estados financieros consolidados condensados. Individualmente 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.

## 8. Propiedades de inversión

	2013	2012
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 77,015,456	\$ 26,025,217
Inversión en proceso de construcción	9,234,913	1,150,281
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>2,396,100</u>	<u>2,677,957</u>
	<u><u>\$ 88,646,469</u></u>	<u><u>\$ 29,853,455</u></u>
Saldos al inicio del período	\$ 29,853,455	\$ 11,090,134
Adquisiciones:		
Portafolio G-30	10,865,473	-
Portafolio GICSA Morado	-	11,636,376
Santander Rojo	-	2,677,957
Portafolio MexFund Azul	-	1,326,869
Lerma II	-	426,402
Villa Hermosa	-	273,024
Cuemanco	-	658,869
Tlalnepantla	-	457,897
Portafolio FUNO	-	6,651
Pace Industries	226,912	-
Portafolio MRP	21,002,950	-
Portafolio FINSA	5,301,517	-
Portafolio P8	2,412,756	-
Parque Empresarial Cancún	177,591	-
Universidad Autónoma de Guadalajara	580,075	-
Corporativo Posadas	199,312	-
Centro Bancomer	1,633,150	-
Construcción en proceso	9,234,913	1,150,281
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>7,158,365</u>	<u>148,995</u>
Saldos al final del período	<u><u>\$ 88,646,469</u></u>	<u><u>\$ 29,853,455</u></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.

Todas las propiedades de inversión de Fibra Uno son mantenidas bajo dominio absoluto.

La Administración de Fibra Uno 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.

Los ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es por \$7,158,365 y \$148,995, respectivamente.

#### **9. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Portafolio Maine	\$ 311,000	\$ -
Galerías Guadalajara	450,922	-
La Viga	132,663	-
Otros	<u>70,450</u>	<u>158,194</u>
	<u><u>\$ 965,035</u></u>	<u><u>\$ 158,194</u></u>

#### **10. Inversión en derechos fiduciarios**

	<b>% de participación</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,032,073	\$ -
Torre Diana	50%	<u>309,517</u>	<u>-</u>
		<u><u>\$ 2,341,590</u></u>	<u><u>\$ -</u></u>

(1) El efecto del ajuste al valor razonable neto en la inversión en Torre Mayor al 31 de diciembre de 2013 es por \$562,097.

#### **11. Otros Activos, Neto**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,671	\$ -
Asesoría por implementación	440,800	-
Otros activos	<u>-</u>	<u>416</u>
	<u><u>\$ 2,484,471</u></u>	<u><u>\$ 416</u></u>

(1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

## 12. Deuda a largo plazo

	2013	2012
<b>Pesos mexicanos:</b>		
Certificados Bursátiles Fiduciarios (1)	\$ 6,350,059	\$ -
Préstamos bancarios (2)	<u>14,612,265</u>	<u>2,786,591</u>
	20,962,324	2,786,591
<b>Dólares estadounidenses:</b>		
Préstamos bancarios (3)	<u>11,329,440</u>	<u>6,157,340</u>
	11,329,440	6,157,340
<b>Unidades de Inversión (UDIS):</b>		
Certificados Bursátiles Fiduciarios por 425,700,00 UDIS (4)	<u>2,150,256</u>	<u>-</u>
	2,150,256	-
Deuda total	<u>34,442,020</u>	<u>8,943,931</u>
Menos – Deuda a corto plazo	<u>(5,916,739)</u>	<u>-</u>
Menos - Porción circulante de la deuda a largo plazo	<u>(1,115,297)</u>	<u>(669,596)</u>
Deuda a largo plazo	<u>27,409,984</u>	<u>8,274,335</u>
Menos - costos de la transacción	<u>(139,594)</u>	<u>(18,988)</u>
	<u>\$ 27,270,390</u>	<u>\$ 8,255,347</u>

- a) Con fecha 18 de diciembre de 2013, se adquirió el portafolio MRP del cual Fibra Uno asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de créditos con garantía hipotecaria con BBVA Bancomer, dos Banamex y Banorte.

El crédito contratado con BBVA Bancomer en pesos devenga intereses a una tasa TIIE más márgenes que van desde el 1% al 1.3% con vencimiento el 28 de abril de 2020. El saldo por pagar al 31 de diciembre de 2013 es por \$ 524,193. (2)

Crédito contratado con Banamex en pesos devenga intereses a una tasa TIIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2015. El saldo por pagar al 31 de diciembre de 2013 es por \$1,594,048. (2)

Crédito contratado con Banamex en pesos devenga intereses a una tasa TIIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2014. El saldo por pagar al 31 de diciembre de 2013 es por \$350,439. (2)

El crédito contratado con Banorte en pesos devenga intereses a una tasa TIIE más márgenes que van desde el 1.7% al 1.85% con vencimiento el 25 de junio del 2020. El saldo por pagar al 31 de diciembre de 2013 es por \$3,259,170. (2)

- b) El 18 de diciembre de 2013, Fibra uno firmó un contrato de crédito puente con Deutsche Bank AG London Branch por 250 millones de dólares estadounidenses a un plazo de hasta 360 días. El préstamo devenga intereses a una tasa LIBOR más 250 puntos base. Al 31 de diciembre de 2013 el saldo por pagar es por 250 millones de dólares equivalentes a \$3,266,300. (3)
- c) En diciembre de 2013, Fibra Uno firmó un contrato de crédito simple, hasta por la cantidad de hasta \$2,000,000 con BBVA Bancomer, S.A. (“Bancomer”). El Fideicomiso se obliga a destinar el importe del Crédito precisamente al pago parcial o total de IVA que se genere como consecuencia de la adquisición de Bienes Inmuebles. Préstamo devenga intereses a una tasa TIIE más un margen de 60 puntos base, pudiendo escalar hasta los 120 puntos base. El saldo por pagar al 31 de diciembre de 2013 es por \$2,000,000. (2)
- d) Con fecha 13 de diciembre de 2013, Fibra Uno emitió Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) en tres tramos por un monto total de \$8,500,000, al amparo de un programa de CBs hasta por \$25,000,000 autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Las emisiones se componen de un tramo

de \$4,350,059 a tasa variable equivalente a TIIE + 80 puntos base con vencimiento a 5.5 años (1); un tramo de \$2,000,000 a tasa fija de 8.40% con vencimiento a 10 años (1) y un tramo de 425,700,000 UDIs, equivalentes a \$2,150,256 a tasa fija de 5.09% con vencimiento a 15 años (4).

- e) Con fecha 29 de noviembre de 2013, Fibra Uno firmó un contrato de crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S.A. (“Actinver”) por \$300,000 con una vigencia de 12 meses y devenga intereses a una tasa TIIE más 1.8 puntos porcentuales. El saldo por pagar al 31 de diciembre es por \$300,000 (2).
- f) Con fecha 4 de noviembre de 2013, Fibra Uno adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Vermont o FINSA” del cual Fibra Uno asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos de Bancomext y GE Real Estate México. El crédito con Bancomext esta denominado en dólares norteamericanos y devenga intereses a una tasa fija del 4.89% con vencimiento en noviembre de 2020 y el saldo por pagar al 31 de diciembre de 2013 es por 84,405,000 de dólares estadounidenses equivalentes a \$1,102,768. (3)

El crédito con GE Real Estate México una parte esta denominado en dólares norteamericanos y otra en pesos, ambos con vencimiento en noviembre de 2016.

El importe en dólares devenga intereses a tasas entre el 3.7% y el 4.25% y el saldo por pagar al 31 de diciembre es por 104,102,000 dólares estadounidenses equivalentes a \$1,360,115. (3)

El importe en pesos devenga intereses a una tasa fija del 7.8% y el saldo por pagar al 31 de diciembre de 2013 es por \$36,428. (2)

- g) El 18 junio de 2013, Fibra Uno firmó el tercer convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias de fecha 21 de diciembre de 2011 con Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000, el cual será dividido en dos Tramos A y B por \$750,000 y \$350,000, respectivamente. El convenio modifica las fechas de pago y número de amortizaciones por lo que se refiere al “Tramo A” así como la definición de “periodo de desembolso” del Tramo A, no se cobrará comisión por la ampliación del plazo. Con fechas 31 de julio de 2013 y 31 de agosto de 2012, Fibra Uno ejerció la disposición del crédito del Tramo A por \$650,000 y del Tramo B por \$333,000, este último fue liquidado el 31 de julio de 2013,. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos base. El plazo para liquidar la deuda será en 21 amortizaciones y 27 amortizaciones. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el saldo por pagar de este crédito es por \$650,000 y \$333,000, respectivamente. (2)
- h) En junio de 2013, Fibra Uno recibió en aportación al patrimonio el portafolio inmobiliario denominado “G-30” del cual asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por GE Real Estate México, Inbursa, Banamex y Met Life.

Crédito con GE Real Estate México. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor más un spread del 1.5%. El importe en pesos devenga interés a una tasa fija del 9.93%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de noviembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2013 el saldo por pagar de este crédito en la porción en dólares es por 19,017,705 dólares estadounidenses equivalentes a \$248,470 (3) y el saldo por pagar de este crédito en la porción de pesos es por \$2,112,008 (2).

Crédito simple con Inbursa. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a una tasa TIIE a 28 días más un spread del 3.95%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de mayo de 2020. Al 31 de diciembre de 2013 el saldo por pagar de este crédito es por \$493,000. (2)

Crédito simple con Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex (“Banamex”). El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor de 3 meses más un spread del 1.9%. El importe en pesos devenga interés a una tasa TIIE a 28 días más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de julio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2013 el saldo por pagar de este crédito en la porción de dólares es por 13,669,235 dólares estadounidenses equivalentes a \$178,591 (3) y el saldo por pagar en la porción de pesos es por \$334,370. (2)

Crédito simple con Met Life. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a una tasa Bono M10 más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de diciembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2013 el saldo por pagar de este crédito es por \$403,302. (2)

- i) Con fecha 1 de agosto de 2012, se adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Morado” del cual Fibra Uno 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. El importe en dólares devengan interés a una tasa fija de 2.20% y variable de Libor más un spread de 1.80%. El importe en pesos devenga interés a una tasa fija de 6.52% y una variable de TIIE 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.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 el importe a pagar en dólares asciende a 395,952,296 dólares estadounidenses y 440,187,272 dólares estadounidenses, equivalentes a \$5,173,196 y \$5,651,785, respectivamente. (3)

El monto a pagar en pesos al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 asciende a \$1,748,038 y \$2,064,625, respectivamente. (2)

- j) Con fecha 16 de diciembre de 2011, Fibra Uno firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Inbursa, S. A. (“Inbursa”), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero 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 de TIIE 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. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el saldo por pagar de este crédito es por \$807,269 y \$829,210, respectivamente. (2)
- k) El 18 de octubre de 2013, Fibra Uno firmó un contrato de crédito simple con Santander como agente, BBVA Bancomer e Inbursa, por \$6,000,000 con vencimiento el 18 de octubre de 2014. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE. El crédito fue pagado en su totalidad el 18 de diciembre de 2013.

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

- Los contratos correspondientes a la deuda a largo plazo mencionada en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad de Fibra Uno a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles.
- Fibra Uno está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- 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 Neto de Operación (NOI) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto veinte a uno.
- No reducir el patrimonio de Fibra Uno por debajo de \$7,500,000.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución de Fibra Uno sin previa autorización.
- Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda

No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias.

- El Fideicomiso y ninguna de sus Subsidiarias, podrán contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- El Fideicomiso y ninguna de sus Subsidiarias, podrán contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2013 son:

2015	\$ 3,463,397
2016	8,490,810
2017	674,937
2018	1,438,840
2019	4,695,638
2020 y años posteriores	<u>8,646,362</u>
	<u>\$ 27,409,984</u>

### 13. Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión

	2013	2012
Portafolio Inicial (partes relacionadas)	\$ 85,131	\$ 85,131
Corporativo Posadas	175,578	-
Centro Bancomer	1,338,007	-
Portafolio G30 (partes relacionadas)	3,912,268	-
Portafolio Rojo	183,720	333,720
Portafolio Morado (partes relacionadas)	19,273	49,273
Portafolio P8	498,578	-
Cartera Delaware	322,600	-
Portafolio MRP	<u>222,726</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,757,881</u>	<u>\$ 468,124</u>

### 14. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2013	2012
Proveedores	\$ 975,538	\$ 26,519
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	173,860	18,279
Intereses por pagar	<u>68,934</u>	<u>26,057</u>
	<u>\$ 1,218,332</u>	<u>\$ 70,855</u>

## **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	Mixto	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 2,604,284	\$ 1,503,163	\$ 904,753	\$ 565,544	\$ 5,577,744
De uno a 5 años	6,547,813	3,449,487	2,688,155	1,090,064	13,775,519
Más de 5 años	<u>6,882,139</u>	<u>1,412,029</u>	<u>4,990,695</u>	<u>618,936</u>	<u>13,903,799</u>
	<u><u>\$ 16,034,236</u></u>	<u><u>\$ 6,364,679</u></u>	<u><u>\$ 8,583,603</u></u>	<u><u>\$ 2,274,544</u></u>	<u><u>\$ 33,257,062</u></u>

## **16. Distribuciones**

De conformidad con lo establecido en la Ley del Impuesto sobre la Renta, Fibra UNO se encuentra obligada a distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal, para poder mantener su régimen actual de tributación.

Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado integral que se muestra en los estados financieros adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste inflacionario y (iii) la depreciación fiscal.

El Comité Técnico de Fibra Uno 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
11 de noviembre de 2013	\$ 814,771
23 de julio de 2013	738,256
9 de mayo de 2013	581,786
31 de enero de 2013	<u>355,115</u>
Total a diciembre 2013	<u><u>\$ 2,489,928</u></u>
18 de diciembre de 2012	\$ 340,677
17 de julio de 2012	252,685
23 de abril de 2012	156,103
14 de febrero de 2012	<u>155,884</u>
Total a diciembre 2012	<u><u>\$ 905,349</u></u>

## 17. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

Gastos por:

Fibra Uno Administración		
Honorarios de administración (1)	\$ 1,960,459	\$ 503,005
 F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 62,776	\$ 29,602
 Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 116,700	\$ 76,946
 E- Administración y Construcción, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos	\$ 42,186	\$ 30,400
 Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos	\$ 881,097	\$ 544,778
 Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos	\$ 321,401	\$ -
 Cabi Inver, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos	\$ 1,734	\$ 2,432

- (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, cuotas de administración y mantenimiento, cuotas de publicidad e ingresos por estacionamiento y la recuperación de los gastos de operación de los bienes inmuebles del portafolio Morado.

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	2013	2012
Por cobrar:		
GICSA	\$ 18,391	\$ 11,278
Aportantes portafolio G-30	<u>107,218</u>	<u>-</u>
	<u><u>\$ 125,609</u></u>	<u><u>\$ 11,278</u></u>
Por pagar:		
F2 Servicios	\$ -	\$ 4,625
Jumbo Administración	23,535	9,323
Fibra Uno Administración	<u>56,250</u>	<u>35,970</u>
	<u><u>\$ 79,785</u></u>	<u><u>\$ 49,918</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. (Ver Nota 14).

## 18. Patrimonio

### *Aportaciones*

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

Aportación de patrimonio inicial	Unidades emitidas	Total
\$ 1	\$ 1,809,013,265	\$ 1,809,013,266

- 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 161,205,043 CBFIs a \$19.50 por CBFIs por un importe de \$3,143,494. Los gastos totales de la oferta fueron aproximadamente \$247,000, los cuales se reconocieron como una reducción al Patrimonio. Posteriormente los intermediarios colocadores ejercieron la opción de sobreasignación de la oferta pública, adquiriendo 22,575,000 CBFIs a \$19.50 por CBFIs por un importe de \$440,217.
- d. De manera simultánea con la oferta, se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 238,795,180 CBFIs a \$19.50 por CBFIs por un importe de \$4,656,506.
- e. El 22 de marzo de 2012, el Fideicomiso realizó su segunda oferta pública de 373,750,000 CBFIs a \$23.75 por CBFIs por un importe de \$8,876,500, incluyendo la opción de sobreasignación.
- f. El 14 de mayo de 2012 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 44,618,997 CBFIs a \$23.1314 por CBFIs por un importe de \$1,032,100, más 1,338,670 CBFIs a \$23.1314 por CBFIs por un importe de \$30,965, por concepto de comisiones asociadas a la compra.
- g. Durante 2012 y como parte de la adquisición del Portafolio Morado se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 471,353,109 CBFIs, de los cuales, se entregaron 130,028,444 CBFIs a \$24.6099 por CBFIs por un importe de \$3,200,000 y quedando en tesorería 341,324,665 CBFIs los cuales no cuentan con derechos económicos ni corporativos.
- h. Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra Uno realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a \$36.75 por CBFIs, por un importe de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación por un importe de \$2,450,000, y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial (Hot Deal Option), por un importe 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 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.
- i. Durante 2013 y como parte de la adquisición del Portafolio G-30 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 202,899,497 CBFIs a \$28.1004 por CBFIs por un importe de \$5,701,557 y 33,802,435 CBFIs a \$28.0157 por CBFIs por un importe de \$946,999.
- j. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen 1,809,013,266 y 842,282,890 de CBFIs en circulación, respectivamente, y 524,056,406 y 341,324,665, CBFIs en tesorería, respectivamente.

## **19. 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 2013 y 2012, el Fideicomiso ha distribuido \$2,489,928 y \$905,349, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal, y tenemos la intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir, en su caso, el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

## **20. Compromisos y contingencias**

- a. 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, Fibra Uno 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, Fibra Uno 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 inversión, pagadero por trimestre vencido.
- d. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra Uno pagará 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 o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.
- e. Como se menciona anteriormente, como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra Uno está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,400,000 de los cuales \$2,079,483 han sido ejercidos.

## **21. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa**

- a. Con fecha 4 de febrero de 2014, el Comité Técnico de Fibra Uno aprobó distribuciones de las cuentas de resultado fiscal neto por \$438,325 y \$403,001 como reembolso de capital, este último concepto se cubre con el flujo generado por la operación, en virtud de que el resultado fiscal se disminuye por la depreciación de algunos inmuebles. Esta distribución fue pagada por Fibra Uno el 13 de febrero de 2014.
- b. El 23 de enero de 2014 Fibra Uno emitió bajo el programa “Senior Notes” CBs en el extranjero, en dos tramos, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.
- c. Con los recursos de las emisiones mencionadas, durante enero y febrero de 2014 Fibra Uno realizó el pago por un total de \$5,968,812 y USD\$250,000 de las siguientes líneas de crédito que tenía contratadas:
  - i. El 28 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con BBVA Bancomer en

pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes que van desde el 1% al 1.3% con vencimiento el 28 de abril de 2020 por \$521,942.

- ii. El 30 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito puente con Deutsche Bank AG London Branch por 250 millones de dólares estadounidenses.
  - iii. El 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Banorte en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes que van desde el 1.7% al 1.85% con vencimiento el 25 de junio del 2020 por \$3,254,044.
  - iv. El 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Santander que devengaba intereses sobre saldos insoluto a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 por \$650,000.
  - v. El 4 de febrero de 2014, se pagó crédito en cuenta corriente con Actinver por \$300,000.
  - vi. El 4 de febrero de 2014, se realizó el prepago del crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Inbursa por \$807,269.
  - vii. El 5 de febrero de 2014 se pagó el crédito contratado con Banamex en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2014 por \$349,755.
- d. Durante enero de 2014 Fibra Uno cerró la compra del centro Bancomer por un total de 125 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013 se contaban con las condiciones necesarias para reconocer el Centro Bancomer como una propiedad de inversión por lo que se registraron en los estados de posición financiera consolidados propiedades de inversión por \$1,633,150.

## **22. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Javier Elizalde Vélez, de acuerdo a la aprobación en sesión del Comité Técnico del 25 de marzo de 2014.

\* \* \* \* \*