

I. Comentarios del Director General

Me complace compartir los sólidos resultados de Fibra Uno para el primer trimestre de 2015. Cerramos el trimestre con más de Ps.\$2,200 millones de ingresos, un área bruta rentable de poco más de 6 millones de metros cuadrados y una ocupación de casi 95%.

Durante el trimestre cerramos las adquisiciones de los portafolios Florida y Utah, con 21,755 m² y 16,348 m² de área bruta rentable respectivamente. Estos portafolios se suman a nuestro segmento de oficinas, que alcanzó una ocupación de 92%, con dos ubicaciones Premium en los corredores Insurgentes y Reforma-Lomas. Adicionalmente, Fibra Uno tiene trámites ante la COFECCE para la adquisición de otros cuatro portafolios que esperamos cerrar durante el segundo trimestre, Kansas, Oregon, Indiana y Buffalo, que suman un monto a invertir de más de Ps\$21,900 millones.

A principios de febrero emitimos bonos en el mercado local por Ps.\$10,000 millones en dos tramos: (i) la reapertura de nuestro bono FUNO 13 por Ps.\$2,500 millones; y (ii) la emisión de FUNO 15 por Ps.\$7,500 millones a un plazo de 10.5 años, para la cual aprovechamos los días en que el Bono M alcanzó su nivel más bajo en el año, logrando así fijar la tasa de nuestro bono en 6.99%.

Nuestros ingresos del trimestre fueron de Ps.\$2,225 millones de pesos, lo que representa casi un 5% de aumento contra el último trimestre de 2014. En términos de distribuciones y en línea con la obligación de Fibra Uno de repartir al menos 95% de su resultado fiscal, llevaremos a cabo una distribución de Ps.\$0.4921 por CBFÍ pagadera el 11 de mayo de 2015 y que corresponde a los resultados del primer trimestre de 2015.

También me gustaría resaltar el estatus de los recursos de nuestro último follow-on de junio de 2014; entonces nos comprometimos a invertir los fondos recabados durante los siguientes 12 a 18 meses después de haber levantado el capital. Hoy, hemos invertido o comprometido la totalidad los recursos de la oferta pública con las adquisiciones mencionadas así como en algunos prepagos de deuda (aproximadamente Ps.\$36,000 millones). Nos hemos enfocado en primer lugar en adquisiciones de propiedades estabilizadas y hemos dejado para después las oportunidades de desarrollo para así minimizar el efecto de dilución de la oferta.

La adquisición de Buffalo representa una oportunidad única, en un escenario conservador (el cual no considera las posibles sinergias con nuestro portafolio Centro Bancomer) tendría una rentabilidad superior al 12%. Respecto al portafolio R15, estamos en proceso de cerrar el 60% del NOI estimado del portafolio, incluyendo Galerías Guadalajara y Península Vallarta, lo cual estimamos que suceda en los próximos 6 meses. Existe la posibilidad de no cerrar la compra del restante 40% del portafolio R15; sin embargo, nuestro grupo de control tiene una participación del 50% en estas propiedades, por lo que podríamos alcanzar un 80% del NOI esperado del portafolio R15.

Hemos decidido no cerrar la adquisición de Masaryk 111 debido a una contingencia fiscal que surgió durante el proceso de auditoría a esta propiedad.

Finalmente, durante este trimestre, anunciamos un nuevo vehículo de desarrollo administrado por FUNO, y estamos muy complacidos con el progreso del proceso hasta ahora. Las indicaciones iniciales que hemos obtenido de nuestros inversionistas han sido muy positivas y esperamos cerrar el proceso del nuevo vehículo en los próximos meses.

En Fibra Uno seguimos trabajando para crear valor constantemente y seguir siendo una empresa de clase mundial.

André El-Mann,
Director General, FUNO

II. DATOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE

(Cifras en millones de pesos)

INDICADORES FINANCIEROS	1T15	4T14	3T14	2T14	1T14	Var. % 1T15vs4T14
Ingresos Totales	2,225.5	2,121.8	2,020.1	1,982.1	1,697.9	4.9%
Ingresos por Rentas ⁽⁵⁾	2,032.0	1,923.6	1,851.7	1,853.5	1,485.3	5.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	1,787.1	1,710.3	1,454.1	1,717.4	1,362.8	4.5%
Margen NOI ⁽²⁾	80.3%	80.6%	79.9%	86.6%	80.3%	-0.4%
Flujos de operación (FFO)	1,240.1	1,274.8	1,012.5	933.5	762.2	-2.7%
Margen FFO ⁽³⁾	61.0%	66.3%	54.7%	50.4%	51.3%	
POR CBFI						
FFO	0.4256	0.4429	0.3607	0.4625	0.4213	-3.9%
Distribución	0.4921	0.4890	0.4976	0.4014	0.4366	0.6%
CBFIs						
Total promedio en circulación ⁽¹⁾	2,914.1	2,878.4	2,806.7	2,018.5	1,809.0	1.2%
Total en circulación al cierre del período ⁽¹⁾	2,988.8	2,878.4	2,878.4	2,777.0	1,893.4	3.8%
INDICADORES OPERACIONALES						
GLA Total ('000 mts ²)	6,041.6	5,951.2	5,778.7	5,737.5	5,246.6	1.5%
Número de propiedades ⁽⁴⁾	459.0	455.0	450.0	450.0	417.0	0.9%
Número de estados	31.0	31.0	31.0	31.0	31.0	0.0%
Promedio duración contratos (años)	5.6	4.7	4.9	4.9	5.2	N/A
Ocupación Total	94.9%	95.3%	94.6%	94.6%	95.2%	-0.4%
Área rentable en desarrollo ('000 mts ²)	1,120.0	1,162.2	1,445.2	1,445.2	291.6	N/A

⁽¹⁾ Millones de Certificados

⁽²⁾ Margen sobre Ingreso Total

⁽³⁾ Margen sobre Ingreso por Rentas

⁽⁴⁾ Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 445

⁽⁵⁾ Incluye los ingresos de los derechos fiduciarios de Torre Mayor

- Las 445 propiedades en operación obtuvieron Ps.\$2,032,0 millones de ingresos por rentas, lo cual representa un incremento del 5.6% comparado con los Ps.\$1,923.6 millones obtenidos durante el 4T14. El incremento en los ingresos se debe principalmente al crecimiento natural de nuevos espacios arrendados y a la incorporación del portafolio Samara y la depreciación del peso.
- El ingreso operativo neto (NOI) de FUNO para el 1T15 fue de Ps.\$1,787.1 millones, lo cual representa un crecimiento de 4.5% comparado con los Ps.\$1,710.3 millones generados durante el 4T14. Podemos observar que el margen promedio del NOI sobre los ingresos totales es de 80.3%.
- El gasto por interés para el 1T15 fue de Ps.\$595.4 millones, lo cual representa un incremento del 30.3% comparado con los Ps.\$456.9 millones pagados durante el 4T14. Este incremento se debe principalmente a los bonos de deuda que emitimos el pasado mes de febrero por Ps.\$10,000 millones.
- El tipo de cambio al cierre del 1T15 fue de Ps.\$15.2427, lo cual representa una variación negativa del 3.3% comparado con los Ps\$14.7348 al cierre del 4T14, la cual se refleja en una minusvalía cambiaria neta en los resultados del 1T15 de Ps.\$784.3 millones.
- Los Flujos de Operación para 1T15 fueron de Ps.\$1,240.1 millones, lo cual representa un decremento del 2.7% comparado con el 4T14, principalmente por los intereses de la nueva emisión de bonos en pesos. Sin considerar el efecto de los intereses adicionales los Flujos de Operación hubieran incrementado aproximadamente de 5.4% comparado con el 4T14. Considerando el cálculo por CBFi, estos se hubieran incrementado en 4.1%.
- La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 445 propiedades estabilizadas fue de 94.9% al 1T15, lo cual resulta en una disminución de 0.47% debido a la terminación natural y anticipada de algunos contratos de arrendamiento no renovados en algunas propiedades principalmente en el sector industrial y comercial.
- Los CBFIs en circulación aumentaron en 100,470,000, por la adquisición de Samara.

Reconciliación NOI

	1T15	4T14	3T14	2T14	1T14	Var. % 1T15vs4T14
Ingresos por Rentas	2,032.0	1,923.6	1,851.7	1,853.5	1,485.3	5.6%
Ingresos Totales	2,225.5	2,121.8	2,020.1	1,982.1	1,697.9	4.9%
- Gastos de Operación	(164.1)	(144.2)	(261.7)	(57.1)	(67.5)	13.8%
- Gastos de Mantenimiento	(202.5)	(212.4)	(201.0)	(145.1)	(248.9)	-4.7%
- Predial	(54.4)	(35.0)	(63.5)	(43.4)	(13.2)	55.4%
- Seguros	(17.4)	(19.8)	(39.7)	(19.0)	(5.6)	-12.2%
- +/- Partidas no recurrentes	-	-	159.9	-	-	0.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	1,787.1	1,710.3	1,614.1	1,717.4	1,362.8	4.5%
Margen sobre Ingreso Total	80.3%	80.6%	79.9%	86.6%	80.3%	
Margen sobre Ingreso por Rentas	87.9%	88.9%	87.2%	92.7%	91.8%	

Reconciliación FFO y AFFO

Utilidad Neta e Integral Consolidada	1,393.0	2,274.0	660.1	1,722.5	1,054.5	-38.7%
+/- Ajustes al valor razonable	(1,164.9)	(2,994.7)	(592.2)	(777.9)	(294.9)	-61.1%
+/- Ganancia cambiaria, Neta	784.3	1,824.3	832.8	(333.2)	(101.8)	-57.0%
+ Amort. de comisiones bancarias	14.4	12.8	11.2	86.8	55.6	12.1%
+ ECP	164.6	109.6	51.9	368.8	-	50.3%
+ Amort. plataforma admon	48.7	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%
+/- Partidas no recurrentes	-	-	-	(182.3)	-	N/A
= FFO	1,240.1	1,274.8	1,012.5	933.5	762.2	-2.7%
- CAPEX de mantenimiento	(7.0)	(7.0)	(7.0)	(7.0)	(7.0)	0.0%
= AFFO	1,233.1	1,267.8	1,005.5	926.5	755.2	-2.7%
POR CBFi						
NOI ⁽¹⁾	0.6132	0.5942	0.5751	0.8508	0.7533	3.2%
FFO ⁽¹⁾	0.4256	0.4429	0.3607	0.4625	0.4213	-3.9%
AFFO ⁽¹⁾	0.4232	0.4404	0.3582	0.4590	0.4175	-3.9%
Distribución ⁽²⁾	0.4921	0.4890	0.4976	0.4014	0.4366	0.6%

(1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 3)

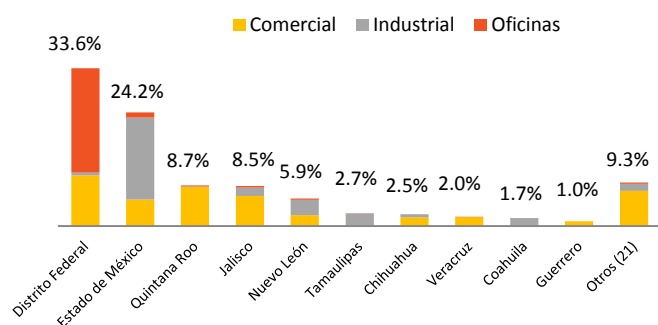
(2) Cálculo en base a los CBFIs en circulación al cierre del periodo (ver página 3)

II. RESUMEN DEL PORTAFOLIO

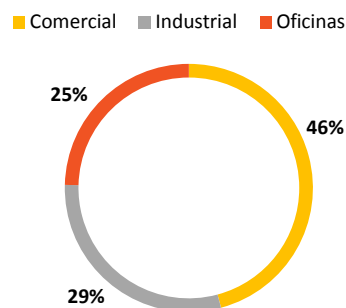
INDICADORES OPERACIONALES

	1T15	4T14	3T14	2T14	1T14	Var. % 1T15 vs 4T14
Comercial						
Total GLA ('000 mts2)	2,148.6	2,164.8	2,104.4	2,086.5	2,037.6	-0.8%
Número de propiedades ⁽¹⁾	278.0	277.0	275.0	274.0	275.0	0.4%
Promedio duración contratos (años)	6.6	6.8	6.9	7.0	7.4	N/A
Ocupación Total	94.65%	94.88%	94.83%	94.71%	93.91%	-0.2%
Industrial						
Total GLA ('000 mts2)	3,208.8	3,136.0	3,118.4	3,109.7	2,710.6	2.3%
Número de propiedades ⁽¹⁾	102.0	102.0	102.0	102.0	72.0	0.0%
Promedio duración contratos (años)	3.6	3.3	3.4	3.4	3.5	N/A
Ocupación Total	95.69%	96.35%	95.80%	95.69%	97.17%	-0.7%
Oficinas						
Total GLA ('000 mts2)	684.3	650.4	555.9	541.3	498.5	5.2%
Número de propiedades ⁽¹⁾	79.0	76.0	73.0	74.0	70.0	3.9%
Promedio duración contratos (años)	6.3	4.6	4.8	4.9	5.4	N/A
Ocupación Total	92.08%	91.30%	87.24%	87.92%	89.46%	0.9%
	6,041.6	5,951.2	5,778.7	5,737.5	5,246.6	

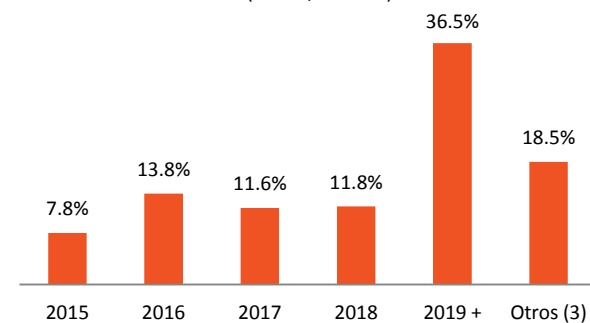
Participación por Ingresos del Portafolio ⁽²⁾
(% RFA, al 1T'15)



Ingresos por sector ⁽²⁾
(% RFA, al 1T'15)



Terminación de arrendamientos
(% GLA, al 1T'15)



⁽¹⁾ Número de propiedades en operación

⁽²⁾ Se consideran los ingresos de los contratos firmados

⁽²⁾ Contratos estatutarios

Desempeño a Propiedades Constantes para el 1T15

Durante el primer trimestre de 2015, nuestros ingresos totales a propiedades constantes (medidos como ingresos/m²/mes) crecieron 6.5%, lo cual representa un incremento de 3.3% por encima de la inflación. Por sector, obtuvimos un crecimiento de 6.8% para el industrial, 8.5% para el comercial y 8.4% para el de oficinas.

Ingresos	1T14	1T15	%
Industrial	483,425,377	549,658,544	13.7%
Comercial	825,148,161	897,491,014	8.8%
Oficinas	263,615,010	296,698,594	12.5%
TOTAL	1,572,188,548	1,743,848,152	10.9%
GLA (m²)			
Industrial	2,696,446	2,858,894	6.0%
Comercial	1,974,580	1,971,164	-0.2%
Oficinas	420,702	420,982	0.1%
TOTAL	5,091,728	5,251,041	3.1%
Ocupación			
Industrial	97.3%	97.7%	0.4%
Comercial	94.0%	94.4%	0.4%
Oficinas	86.0%	89.2%	3.8%
TOTAL	95.1%	95.8%	0.7%
Renta / m² / Mensual			
Industrial	61	66	6.8%
Comercial	148	161	8.5%
Oficinas	243	263	8.4%
TOTAL	110	117	6.5%

- Los ingresos del 1T'15 en el sector industrial fueron de Ps.\$549.6 millones lo cual representa un incremento del 13.7% respecto del 1T'14, este crecimiento es derivado principalmente del desarrollo de área rentable en propiedades del portafolio G30 y una mejora de ocupación en el portafolio Maine.
- Los ingresos del 1T'15 en el sector comercial fueron de Ps.\$897.5 millones lo cual representa un incremento del 8.8% respecto del 1T'14, principalmente por la incorporación del portafolio Apolo, por la mejora en la ocupación del portafolio Morado y porque las renovaciones de los contratos se han negociado por arriba de inflación.
- Los ingresos del 1T'15 en el sector de oficinas fueron de Ps.\$296.7 millones lo cual representa un incremento del 12.5% respecto del 1T'14, principalmente por una mayor ocupación en el portafolio Morado.

Niveles de Ocupación de nuestra Cartera al cierre del 1T'15

Portafolio	# Propiedades (2)	GLA en Operación (1)	GLA Ocupado ⁽¹⁾	Ocupación
Apolo	45	881,022	827,479	93.9%
Azul	23	125,681	124,557	99.1%
Blanco	1	44,641	44,641	100.0%
California	29	345,469	278,500	80.6%
Colorado	1	102,000	102,000	100.0%
Corporativo San Mateo	1	5,440	5,440	100.0%
Florida	1	21,755	21,693	99.7%
Vermont	34	524,586	509,246	97.1%
G30	27	1,519,556	1,479,425	97.4%
Gris	1	64,335	64,256	99.9%
Grupo Posadas	1	4,815	-	0.0%
Hotel Centro Histórico	1	40,000	40,000	100.0%
Inicial	17	698,872	664,781	95.1%
La viga	1	22,538	16,352	72.6%
Maine	6 ⁽³⁾	152,841	150,060	98.2%
Morado	16	543,455	481,456	88.6%
P4	8	80,231	78,497	97.8%
P 8	2	11,675	11,377	97.4%
Pace	2	43,593	43,593	100.0%
Parque Empresarial Cancún	1	18,000	18,000	100.0%
R15	2	79,412	68,319	86.0%
Rojo	219	173,884	173,884	100.0%
Samara	1	133,471	128,961	96.6%
Torre Mayor	1	83,971	83,971	100.0%
Universidad Autónoma de Guadalajara	1	163,000	163,000	100.0%
Utah	1	16,347	16,347	100.0%
Verde	1	118,658	118,658	100.0%
Villahermosa	1	22,341	19,577	87.6%
Total	445	6,041,590	5,734,072	94.9%

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

(2) Número de propiedades

(3) El portafolio Maine tenía 7 propiedades, sin embargo a partir de este trimestre juntamos Tlaquepaque I y II y de ahora en adelante las tomaremos como una sola propiedad.

Suplemento Informativo*(Cifras en miles de pesos)***Propiedades en Operación**

Segmento	Propiedades en operación	GLA	Ingresos	Ocupación	Ajuste de Estabilización ⁽¹⁾
					Ingreso Trimestral
Comercial	278	2,148,556	1,129,057	94.65%	1,140,347
Industrial	102	3,208,754	590,307	95.69%	596,210
Oficinas	79	684,280	312,679	92.08%	315,806
Total	459	6,041,590	2,032,043	94.91%	2,052,363

Adquisiciones no incluidas en el trimestre actual

Proyecto	Segmento	Precio de compra	GLA	Ingresos Anualizado ⁽²⁾	Cierre Estimado
R15	Mixto	753,000	95,084	68,000	2015
R15	Desarrollo	7,715,000	190,400	992,000	2016-2017
Indiana	Comercial	3,150,000	148,000	290,588	2015
Búfalo	Desarrollo	6,683,000	131,307	1,299,281	2015
Oregon	Comercial	1,625,000	33,000	130,416	2015
Kansas	Comercial	10,500,000	344,000	843,182	2015
P4 ⁽³⁾	Oficinas	288,000	8,311	26,898	2015-2016
Total		30,714,000	950,102	3,650,366	

(1) Estimaciones para estabilización de ingreso trimestral incluye como si hubieran ocurrido el primer día del trimestre y no incluye cambios en ocupación

(2) Asume ingresos estabilizados al 95% de ocupación

(3) Incluye las 2 propiedades del portafolio P4 pendientes de adquirir

Propiedades en Desarrollo

Proyecto	Segmento	GLA	Inversión a la Fecha	Inversión Pendiente	Ingresos Anualizado ⁽²⁾	Fecha en Operación ⁽⁵⁾
Delaware ⁽³⁾	Oficina	70,000	0	1,400,000	251,160	2018
La Viga	Oficina	67,750	798,000	152,000	199,044	2016
Diana	Oficina	31,500	1,265,664	34,336	130,000	2017
Berol	Industrial	100,000	959,904	338,096	144,000	2015
Checa Iusa	Industrial	130,000	500,000	540,000	101,400	2015
Xochimilco I	Comercial	30,000	425,000	25,000	50,400	2015
Torre Latino	Oficina	35,000	1,100,000	16,000	147,422	2015
Mariano Escobedo ⁽³⁾	Oficina	12,000	175,000	225,000	50,545	2015
San Martin Obispo I	Industrial	250,000	738,931	61,069	62,400	2015
San Martin Obispo II	Industrial	120,000	503,620	226,380	86,400	2015
La Purísima ⁽³⁾	Industrial	150,000	498,931	141,069	108,000	2015
Revolución	Comercial	27,810	289,123	59,029	28,235	2015-2016
Tlalpan	Comercial	95,967	1,136,672	191,971	114,118	2015-2016
Total		1,120,027	8,390,846	3,409,950	1,473,124	

(1) Contrato NNN o renta equivalente a INO

(2) Asume ingresos estabilizados al 95% de ocupación

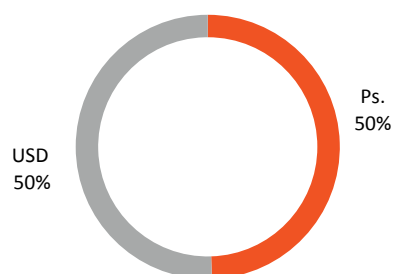
(3) Excluye el valor del terreno

Perfil Crediticio

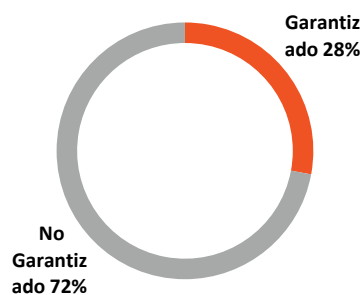
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	30.2%	Menor a o igual a 60%	Cumple
Limitación de deuda garantizada:	8.45%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de servicio de la deuda:	2.17x	Mayor o igual a 1.50x	Cumple
Razón de activos totales no gravados:	355.9%	Mayor o igual a 150%	Cumple

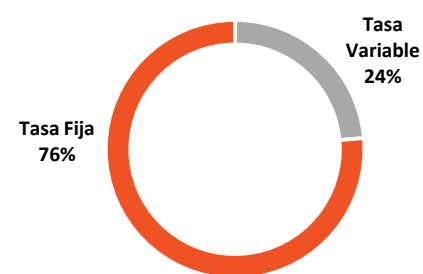
Ps. vs Us.



Garantizado vs No Garantizado



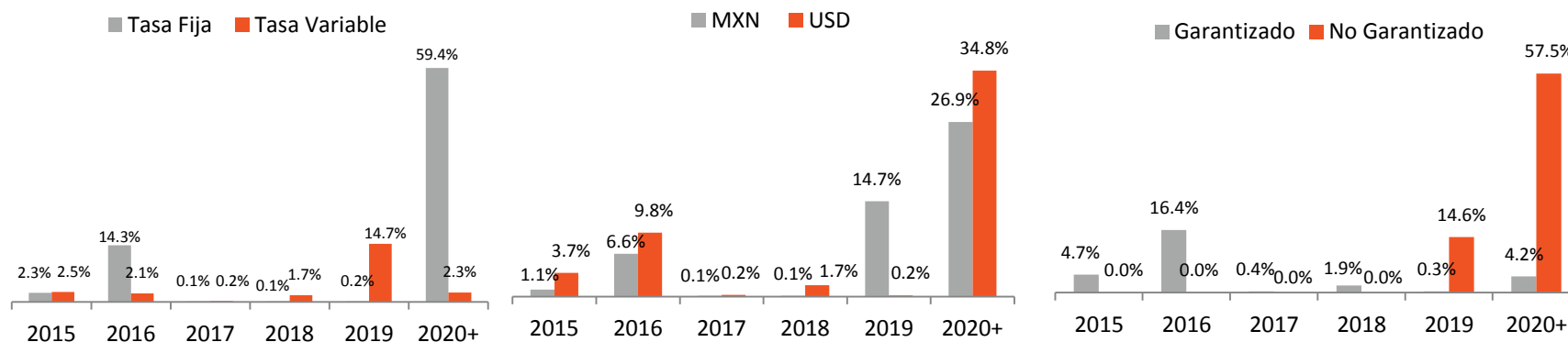
Tasa Fija vs Tasa Variable



Nueva regulación para Fibras por la CNBV:

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	30.2%	Menor a o igual a 50%	Cumple
Razón servicio de la deuda ⁽¹⁾ :	2.92x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple

Activos Líquidos ⁽²⁾	Ps.\$29,137.9 mm
Utilidad de Operación después de distribuciones	Ps. \$5,792.3 mm
Líneas de Crédito	Ps. \$7,155.0 mm
Subtotal	Ps.\$42,085.2 mm
Servicio de Deuda	Ps.\$12,331.0 mm
Capex	Ps. \$2,068.6 mm
Subtotal	Ps.\$14,399.5 mm



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 18 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

IV. DISTRIBUCION DEL PRIMER TRIMESTRE

Entre los compromisos de FUNO está la creación de valor para los tenedores de CBFIs, por lo cual el Comité Técnico aprobó una distribución por un total de Ps.\$1,471.0 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de diciembre de 2014 al 31 de marzo de 2015. La distribución equivale a un pago de Ps.\$0.4921 por CBFI. Bajo la Ley Mexicana, FUNO tiene la obligación de pagar al menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFI por lo menos una vez al año.

Desde su incorporación, FUNO ha declarado distribuciones trimestrales con pagos llevados a cabo 4 veces al año. El efecto de creación de valor de nuestra estrategia de negocios se puede observar en el crecimiento inter-anual de nuestro dividendo por CBFI que se observa en el comparativo que se muestra a continuación. El dividendo por CBFI de FUNO tuvo un crecimiento de 22%, 29%, 7% aproximadamente para el 2012, 2013 y 2014 respectivamente, aun considerando el aumento en el número de CBFIs proveniente de ampliaciones de capital y adquisiciones llevadas a cabo con CBFIs.

Las distribuciones pagadas hasta el momento son:

	2011		2012		2013		2014		2015	
1T	0.3430	N/A	0.19600	-46.9%	0.37000	-12.2%	0.4366	-9.0%	0.4921	0.6%
2T	0.3022	781.0%	0.30000	53.1%	0.41000	10.8%	0.4014	-8.1%		
3T	0.3779	25.0%	0.40450	34.8%	0.45040	9.9%	0.4976	24.0%		
4T	0.3689	-2.4%	0.42160	4.2%	0.48000	6.6%	0.4890	-1.7%		

V. INFORMACION FINANCIERA

Fideicomiso F/1401

Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca MúltipleBalance General Consolidado (Condensado) al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2013*(Cifras en miles de pesos)*

Activos	Nota	31/03/2015	31/12/2014
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	Nota 3	\$ 863,437	\$ 500,848
Inversiones en valores	Nota 4	26,302,711	19,528,446
Rentas por cobrar a clientes	Nota 5	814,129	663,503
Otras cuentas por cobrar		93,131	100,220
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,540,943	3,082,513
Pagos anticipados		481,863	171,658
Total del activo circulante		31,096,214	24,047,188
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	Nota 6	118,085,121	113,831,162
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	Nota 7	906,736	1,121,095
Inversiones en asociadas	Nota 8	3,012,762	2,854,010
Otros activos, Neto	Nota 9	2,263,944	2,289,490
Total del activo no circulante		124,268,563	120,095,757
Total		\$ 155,364,777	\$ 144,142,945

Pasivos y Patrimonio

Pasivo circulante:

Préstamos	Nota 10	\$ 2,224,930	\$ 1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	Nota 11	2,939,080	2,455,835
Rentas cobradas por anticipado		68,694	57,022
Cuentas por pagar a partes relacionadas	Nota 13	92,220	-
Total del pasivo circulante		5,324,924	4,304,781

Préstamos a largo plazo	Nota 10	44,292,248	34,128,710
Depósitos de los arrendatarios		515,596	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		171,107	159,174
Total del pasivo		50,303,875	39,067,474

Patrimonio de los fideicomitentes:

Aportaciones de los fideicomitentes	Nota 14	92,092,652	93,500,173
Resultados acumulados		12,968,250	11,575,298
Total del patrimonio		105,060,902	105,075,471

Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 155,364,777	\$ 144,142,945
---	--	-----------------------	-----------------------

* Revisar Notas en los Anexos

Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple

Estado consolidado de Flujos de Efectivo

Por el período del 1 de enero al 31 de marzo de 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos)

	31/03/2015	31/03/2014
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	1,392,952	1,054,544
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(1,164,940)	(294,907)
Pérdida no realizada en moneda extranjera	552,309	432,597
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	134,984	48,746
Reserva plan ejecutivo de compensación	164,621	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(199,346)	(3,697)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	595,358	510,788
Total	<u>1,475,938</u>	<u>1,748,071</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(150,626)	12,242
Otras cuentas por cobrar	7,089	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	68,666
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	541,570.0	(249,056)
Pagos anticipados	(310,205)	(142,920)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	483,245	(1,672,806)
Cuentas por pagar partes relacionadas	92,220	37,909
Rentas cobradas por anticipado	23,605	(75,727)
Depósitos de los arrendatarios	40,787	1,414
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>2,203,623</u>	<u>(272,207)</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,504,145)	(607,442)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	311,000
Adquisiciones de propiedades de inversión	(1,650,762)	(2,951,773)
Inversiones en valores	(6,774,265)	399,148
Inversión en asociadas	(158,752)	-

Intereses recibidos	199,346	3,697
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(9,888,578)	(2,845,370)
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(137,016)	(9,448,659)
Obtención de préstamos	10,000,000	13,367,100
Distribuciones a los fideicomitentes	(1,407,521)	(868,327)
Intereses pagados	(407,919)	(300,120)
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	8,047,544	2,749,994
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y efectivo restringido	362,589	(367,583)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	500,848	1,364,458
Efectivo y efectivo restringido al final del período	863,437	996,875

Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple

Estado de Resultados Consolidados (Condensados)

Por el período del 1 enero al 31 de marzo de 2015 y 2014

(Cifras en miles de pesos)

	31/03/2015	31/03/2014
Ingresos de propiedades de inversión	1,998,714	1,456,088
Ingresos por mantenimiento	193,459	212,633
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	33,329	29,222
	2,225,502	1,697,943
Honorarios de administración	(150,945)	(93,507)
Gastos de operación	(164,079)	(67,515)
Gastos de mantenimiento	(202,502)	(248,878)
Predial	(54,422)	(13,170)
Seguros	(17,425)	(5,568)
	(589,373)	(428,638)
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés	1,636,129	1,269,305
Gastos por intereses	(595,358)	(510,788)
Ingresos por intereses	199,346	3,697
Utilidad después de gastos e ingresos por interés	1,240,117	762,214
(Pérdida) utilidad cambiaria, Neta	(784,347)	101,818
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas (ver Nota 6 y Nota 8)	1,164,940	294,907
Amortización plataforma administrativa	(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones bancarias	(14,391)	(55,649)
Bono ejecutivo (ver Nota 11a)	(164,621)	-
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 1,392,952	\$ 1,054,544

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

31 de marzo de 2015 y por el año que termino el 31 de diciembre de 2014
 (En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a) 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 187 y 188 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:

- 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;
- Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. (“F1 Management”) y F1 Controladora de Activos, S. C. (“F1 Controladora”) (compañías subsidiarias) – para administrar día a día la operación de Fibra UNO;
- 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;
- Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P.I. de C. V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades;
- Un contrato de administración de las propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Vermont”);

- Un contrato de administración de las propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Maine”);
- Un contrato de administración de las propiedades con GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“California”) y
- Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico.

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

b) Adquisiciones del primer trimestre

Portafolio	Tipo de adquisición
Portafolio Florida (i)	Propiedades de inversión
Portafolio Utah (ii)	Propiedades de inversión

- Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado portafolio Florida, el cual se encuentra localizado en la ciudad de México sobre la esquina de avenida Insurgentes Sur y Barranca del Muerto. El precio total de compra fue por Ps.\$640,098.
- Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado portafolio Utah, el cual se encuentra localizado en la ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas. El precio total de compra fue por \$67.9 millones de dólares equivalentes a Ps.\$1,010,664.

c) Eventos relevantes

- En enero de 2015 Fibra UNO firmó la compra de tres centros comerciales estabilizados en la Ciudad de México. El precio pactado es por Ps.\$1,625.0 millones que incluyen aproximadamente deuda por \$400 millones. La parte vendedora tiene la opción de pagar la deuda antes de finiquitar la venta de los activos, de lo contrario Fibra UNO liquidará la deuda al momento de adquirir los inmuebles. En todo momento, la intención de Fibra UNO es que estos activos sean agregados a su portafolio libres de deuda. La operación se pagará con CBFIs y podría incluir un componente de efectivo (en caso de que Fibra UNO liquide la deuda). Cabe mencionar que existe una cláusula en el acuerdo bajo la cual el precio de adquisición puede modificarse si el ingreso neto operativo de estas propiedades cambia dentro del

período de cierre de la transacción. Esta adquisición fue recientemente autorizada por la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).

- En febrero de 2015 Fibra UNO realizó la emisión de bonos de deuda en el mercado local en dos tramos; uno a tasa fija y el otro a tasa variable, ambos al amparo de un programa de Certificados Bursátiles por Ps.\$25,000 millones. La emisión a tasa fija fue por Ps.\$7,500 millones con un cupón de 6.99% a un plazo de 10.5 años, mientras que la de tasa variable fue una reapertura de FUNO 13 por Ps.\$2,500 millones para totalizar Ps.\$6,850 millones por dicha emisión, a una tasa de TIIE+0.80%.

2. Bases de presentación

a) Reclasificaciones - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2015.

b) Adopción de nuevas normas

Fibra UNO ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas normas IFRS, aplicables a sus negocios, vigentes para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015:

IFRS 9, Instrumentos Financieros e IFRS 15, Ingreso por Contratos de Clientes

Modificaciones a la IFRS 11, Contabilización para Adquisiciones de Inversiones en Operaciones Conjuntas

Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38, Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización

Modificaciones a la IAS 27, Estados financieros separados

La aplicación de estas normas en estos estados financieros consolidados condensados por el periodo terminado el 31 de marzo de 2015 no tiene efectos materiales.

c) Estacionalidad

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

3. Efectivo y efectivo restringido	31/03/2015	31/12/2014
Efectivo y bancos	\$ 294,288	\$ 181,675
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	569,149	319,173
	<u>\$ 863,437</u>	<u>\$ 500,848</u>
4. Inversiones en valores	31/03/2015	31/12/2014
Valores gubernamentales de negociación	<u>\$ 26,302,711</u>	<u>\$ 19,528,446</u>
5. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2015	31/12/2014
Rentas por cobrar a clientes	\$ 876,406	\$ 722,987
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(62,277)	(59,484)
	<u>\$ 814,129</u>	<u>\$ 663,503</u>
6. Propiedades de inversión	31/03/2015	31/12/2014
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 106,328,625	102,889,460
Inversión en proceso de construcción	9,352,806	8,538,012
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,403,690	2,403,690
	<u>\$ 118,085,121</u>	<u>\$ 113,831,162</u>

Concepto	Tipo	Propiedades	31/03/2015	31/12/2014
Saldos al inicio del período			\$ 113,831,162	\$ 88,905,718
Adquisiciones:				
Florida	Oficinas	1	640,098	-
Utah	Oficinas	1	1,010,664	-
Samara	Mixto	1	-	5,586,000
Terreno Cancún	Desarrollo	1	-	407,976
Insurgentes 476	Oficinas	1	-	216,000
Insurgentes 1571	Oficinas	1	-	64,300
Christel House	Desarrollo	1	-	34,213
Península Vallarta	Comercial	1	-	260,000
Portafolio California	Industrial	29	-	3,638,928
La Viga	Oficinas	1	-	646,743
Galerías Guadalajara	Comercial	1	-	3,575,434
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	120,979
Hotel Centro Histórico	Comercial	1	-	1,173,506
Portafolio Maine	Mixto	6	-	1,673,636
Adiciones de propiedades de inversión			1,504,145	3,131,520
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			1,099,052	4,396,209
Saldos al final del período			\$ 118,085,121	\$ 113,831,162

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.

Los peritos independientes consideran 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.

Al 31 de marzo de 2015 Fibra UNO estima que el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$1,099,052 y al 31 de diciembre de 2014 fue por \$4,396,209.

7. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	31/03/2015	31/12/2014
Portafolio Búfalo	\$ 506,736	\$ 506,736
Portafolio Kansas	400,000	400,000
Portafolio Utah	-	188,755
Portafolio Florida	-	25,604
	<u>\$ 906,736</u>	<u>\$ 1,121,095</u>

8.-	Inversión en asociadas	% de participación	31/03/2015	31/12/2014
	Torre Mayor	49%	\$ 2,361,413	\$ 2,295,524
	Torre Diana	50%	651,349	558,486
			<u>\$ 3,012,762</u>	<u>\$ 2,854,010</u>

El saldo de inversión en asociadas al 31 de marzo de 2015, se incrementó durante dicho trimestre por \$65,888, mismos que corresponden a ajustes en el valor razonable. Este efecto se muestra en el estado de resultados de manera conjunta con aquellos atribuibles a las propiedades de inversión descritas en la Nota 6

9.	Otros activos, Neto	31/03/2015	31/12/2014
	Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
	Asesoría por implementación	440,800	440,800
	Amortización acumulada	(220,530)	(194,984)
		<u>\$ 2,263,944</u>	<u>\$ 2,289,490</u>

10. Prestamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Marzo de 2015				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo es miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 162,058	-
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,621
Hipotecario	G-30 Banamex Us Tranche Tultipark 10 millones FID 909	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	9,462
Hipotecario	G-30 MetLife 450 millones FID 435	MXN	10.11%	feb-16	390,918	-
Hipotecario	G-30 GE Tultipark Us 19.5 millones	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	18,367
Hipotecario	G-30 GE Fid. 721/722 1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,395,470	-
Hipotecario	Morado GE US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	242,736
Hipotecario	Morado GE US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	100,829
Hipotecario	Morado GE 864.8 millones	MXN	6.1600%	jul-16	840,167	-
Hipotecario	Morado GE 898 millones	MXN	6.1600%	jul-16	873,158	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	mar-20	-	79,858
Hipotecario	Finsa GE US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	54,631
Hipotecario	Hotel Centro Histórico Metlife	USD	7.50%	jul-15	-	30,716
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	15,857
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	983,676	-

Bono	Nacional	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	6,850,058	-
Bono	Nacional	MXN	6.9900%	dic-24	7,500,000	-
Bono	Nacional	UDIS	UDIS	dic-28	2,255,268	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Saldos insolutos al 31 de Marzo del 2015					\$ 23,250,773	1,556,077
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2015						15.2427
Saldo de dólares en pesos equivalentes					\$	23,718,815
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2015 en pesos equivalentes						46,969,588
Préstamos a corto plazo						(2,224,930)
Total préstamos a largo plazo						44,744,658
Costo de la transacción						(452,410)
					\$	44,292,248

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014					
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento		Saldo MXN	Saldo miles USD
Hipotecario	Banamex \$173.8 millones (G-30 FID 547 lzt)	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$	163,617	-
Hipotecario	Banamex USD 4 millones (G-30 FID 547 lzt)	USD	Libor + 1.90%	feb-21		-	3,671
Hipotecario	Banamex USD 10 millones (G-30 FID 909 Tranche Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	jul-15		-	9,531
Hipotecario	MetLife \$450 millones (G-30 FID 435)	MXN	10.11%	feb-16		393,368	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 19.5 millones (G-30 Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	jul-15		-	18,501
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$1,480 millones (G-30 Fid. 721/722)	MXN	7.75%	oct-16		1,404,873	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 254.2 millones (Morado)	USD	3.10%	jul-16		-	243,940
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 179 millones (Morado)	USD	Libor + 2.5875%	jul-16		-	105,260
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$864.8 millones (Morado)	MXN	6.1600%	jul-16		842,818	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$898 millones (Morado)	MXN	6.1600%	jul-16		875,858	-
Hipotecario	Bancomext USD 84.7 millones (Finsa)	USD	4.89%	mar-20		-	80,801
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 58.7 (Finsa)	USD	Libor + 3.45%	jul-18		-	55,148
Hipotecario	Metlife USD 31.1 millones (Hotel Centro Histórico)	USD	7.50%	jul-15		-	30,874
Hipotecario	HSBC USD 16. 1 Millones (Samara)	USD	Libor + 2.0%	sep-21		-	16,043
Hipotecario	HSBC \$997.7 millones (Samara)	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21		995,278	-
Bono	Nacional	MXN	8.40%	dic-23		2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19		4,350,058	-
Bono	Nacional	UDIS	UDIS	dic-28		2,243,613	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-24		-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44		-	400,000
Saldos insolutos al 31 de Diciembre del 2014						\$ 13,269,483	1,563,769

Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014	14.7348
Saldo en dólares en pesos equivalentes	\$ 23,041,823
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014 en pesos equivalentes	36,311,306
Prestamos a corto plazo	(1,791,924)
Total prestamos a largo plazo	34,519,382
Costo de la transacción	(390,672)
	\$ 34,128,710

- 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 Operativo) (NOI) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.2 a 1.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500 millones.
- 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.
- Ni el fideicomiso ni 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 marzo de 2015 son:

Años de vencimiento	31/03/2015
2016	\$ 7,725,856
2017	168,260
2018	869,293
2019	6,990,956
2020	1,113,260
2021 y años posteriores	27,877,033
	<u>\$ 44,744,650</u>

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados	31/03/2015	31/12/2014
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,070,634	\$ 1,083,134
Proveedores	215,196	112,277
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1,227,853	996,916
Intereses por pagar	425,397	263,508
	<u>\$ 2,939,080</u>	<u>\$ 2,455,835</u>

a)En la asamblea anual de tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, se adjudicarán. Al final del año Fibra UNO revisará su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados apoyándose en valuaciones realizadas por peritos independientes calificados. Al 31 de marzo de 2015 la estimación registrada por Fibra Uno en el estado consolidado condensado de utilidad integral es por \$164,621 y al 31 de diciembre de 2014 la estimación para el plan ejecutivo de compensación basado en estudios de peritos independientes asciende a \$530,280.

12. Ingresos mínimos de arrendamiento futuros

El valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos.

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 3,717,289	\$ 2,282,179	\$ 1,856,182	\$ 7,855,650
De uno a 5 años	11,447,350	5,707,881	3,315,866	20,471,097
Más de 5 años	8,521,622	1,148,915	2,198,980	11,869,517
	<u>\$ 23,686,261</u>	<u>\$ 9,138,975</u>	<u>\$ 7,371,028</u>	<u>\$ 40,196,264</u>

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

31/03/2015
31/12/2014

Gastos por:

Fibra Uno Administración

Honorarios de administración y adquisición (1)

\$ 181,436

\$ 1,964,683

F2 Services

Servicios recibidos (2)

\$ 46,848

\$ 62,776

Jumbo Administración

Servicios de administración inmobiliaria (3)

\$ 83,855

\$ 131,200

E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.

Servicios recibidos (4)

\$ 1,363

\$ 42,186

Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. (4)		
Servicios recibidos	\$ 466,771	\$ 881,097
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (4)	\$ 812,640	\$ 321,401
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V. (4)		
Servicios recibidos	\$ 426,367	\$ -
Cabi Inver, S. A. de C. V. (5)		
Servicios recibidos	\$ -	\$ 1,734
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V. (5)		
Servicios recibidos	\$ 423	\$ -

- 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 y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
- 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.
- 4) El Fideicomiso celebró un contrato de prestación de servicios de suministro, los honorarios serán pagados en base al avance de obra.
- 5) El Fideicomiso paga a Cabi Inver, S. A. de C. V. y a Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V, el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencias que van desde los cinco años, renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:	31/03/2015	31/12/2014
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 77,720	\$ -
Jumbo Administración	14,500	-
	<u>\$ 92,220</u>	<u>\$ -</u>

14. Patrimonio**a) Aportaciones**

- i. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 31 de marzo de 2015 y 2014 existen 2,988,764,820 y 1,893,424,876 CBFIS en circulación, respectivamente y al 31 de diciembre de 2014 existen 2,878,386,926 CBFIs en circulación.
- iii. Al 31 de marzo de 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido por concepto de reembolso de capital \$1,407,521 y \$430,001, respectivamente. Asimismo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha realizado reembolsos de capital por \$1,847,542

b) Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales correspondientes y reembolso de capital a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribuciones
16 de febrero de 2015	1,407,521
Total al 31 de marzo de 2015	<u>\$ 1,407,521</u>
13 de febrero de 2014	868,327
Total al 31 de marzo de 2014	<u>\$ 868,327</u>
7 de noviembre de 2014	1,432,474
11 de agosto de 2014	1,154,948
9 de mayo de 2014	826,813
13 de febrero de 2014	868,327
Total al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 4,282,562</u>

15. 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 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. 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 resultado fiscal distribuido correspondiente al ejercicio 2014 fue por \$1,996,695.

Al 31 de marzo de 2015 Fibra UNO no ha realizado distribuciones de su Resultado Fiscal, al 31 de marzo de 2014 Fibra Uno ha distribuido \$438,326 y al 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha distribuido \$2,435,020, de los cuales \$438,326 corresponden al ejercicio 2013.

16. 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) Con fecha 22 de abril de 2015, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por \$1,471.0 millones. Esta distribución será pagada por Fibra UNO el 11 de mayo de 2015.
- d) De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará 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.
- e) De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagará a Cabi Inver, S. A. de C. V. y/o LUX Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (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.
- f) 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 \$5,700,000 de los cuales \$4,963,138 han sido ejercidos.

- g) Con fecha 5 de febrero de 2015, 22 de octubre de 2014, 11 de agosto de 2014 y 29 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización del comité de auditoría, distribuciones de las cuentas de resultado fiscal neto y reembolsos de capital correspondientes a los resultados del ejercicio 2014 por \$1,407,521, \$1,432,474, \$1,154,948 y \$826,813, respectivamente. Estas distribuciones fueron pagadas por Fibra UNO el 16 de febrero de 2015, el 7 de noviembre de 2014, el 11 de agosto de 2014 y el 9 de mayo de 2014, respectivamente.

17. Hechos posteriores

- i. El 1 de abril de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con Metlife en dólares, que asumió como parte de la adquisición del Hotel Hilton Centro Histórico por 30.2 millones de dólares, el crédito devengaba intereses a una tasa fija de 7.5%.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, de acuerdo a la aprobación en sesión del Comité Técnico del 22 de abril 2015.

VI. INFORMACION SOBRE ESTIMADOS Y RIESGOS ASOCIADOS

La información que se presenta en este comunicado contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Deutsche Bank México SA Institución de Banca Múltiple Fideicomiso F/1401 (“FUNO” o “Fideicomiso”) las cuales están basadas en el entendimiento de sus administradores, así como en supuestos e información actualmente disponible para FUNO. Tales declaraciones reflejan la visión actual de FUNO sobre eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, factores inciertos y presunciones. Muchos factores podrían causar que los resultados, desempeño, o logros actuales del Fideicomiso sean materialmente diferentes con respecto a cualquier resultado futuro, desempeño o logros actuales de FUNO que pudiera ser incluida, en forma expresa o implícita dentro de dichas declaraciones acerca del futuro, incluyendo, entre otros: cambios en las condiciones económicas y/o políticas, cambios gubernamentales y comerciales a nivel global y en los países en los que el Fideicomiso hace negocios, cambios en las tasas de interés y de inflación, volatilidad cambiaria, cambios en la demanda y regulación de los bienes comercializados por el Fideicomiso, cambios en el precio de materias primas y otros insumos, cambios en la estrategia de negocios y otros factores. Si uno o más de estos riesgos o factores inciertos se materializan, o si los supuestos utilizados resultan ser incorrectos, los resultados reales podrían variar materialmente de aquellos descritos en el presente como anticipados, creídos, estimados o esperados. FUNO no pretende y no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.

VII. ACERCA DE FUNO

FUNO es un fideicomiso mexicano creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFIs, mediante distribuciones en efectivo estables y la apreciación de nuestros bienes inmuebles. El Fideicomiso comenzó a operar en el Bolsa Mexicana de Valores el 18 de marzo de 2011. Actualmente cuenta con 445 propiedades en operación en 31 entidades de la República Mexicana con una área rentable de aproximadamente 6.0 millones de metros cuadrados. FUNO siempre está en constante exploración y análisis de diversas propiedades para comprar y alquilar, con el fin de agregar valor a su cartera. Bajo la Ley Mexicana, una Fibra tiene que invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Adicionalmente, una Fibra debe distribuir por lo menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año. Dichas características, aunadas a un sólido desempeño del mercado de bienes raíces en México y un equipo con más de tres décadas de experiencia en la industria inmobiliaria, hacen de FUNO un vehículo atractivo de inversión.

FUNO es administrada internamente por F1 Management, S.C., y es asesorada externamente por FUNO Administración S.A. de C.V., cuyos principales directivos tienen experiencia de más de 30 años en el desarrollo y operación de bienes inmuebles en México.

Conferencia Telefónica del 1T15

FUNO los invita a participar en una conferencia telefónica para comentar los resultados del primer trimestre de 2015, y dar una actualización de los negocios de la empresa.

Fecha: 24 de abril 2015

Hora: 1pm ET/ 12pm hora México

Participantes: André El-Mann, Director General
 Gonzalo Robina, Director General Adjunto
 Isidoro Attie, Vice Presidente Ejecutivo
 Gerardo Vargas, Vicepresidente de Finanzas
 Jorge Pigeon, Vicepresidente de Mercado de Capitales y Relación con Inversionistas

NÚMERO INTERNACIONAL:

Para aquellos participantes fuera de Estados Unidos, por favor de marcar +1 201-689-8054

NÚMERO EN ESTADOS UNIDOS:

Para aquellos participantes dentro de Estados Unidos, por favor de marcar al 1 877-407-9205

La grabación de la llamada estará disponible por 7 días:

Fuera de Estados Unidos, por favor marque + 1 201-612-7415

Dentro de Estados Unidos, por favor marque 1 877-660-6853

Código de Conferencia #: 13607383

Contacto de Relaciones con Inversionistas:

En México:

Jorge Pigeon

Tel: +52(55) 4170-7070

E-mail: jpigeon@fibrauno.mx

En Nueva York:

Lucia Domville

Tel: +1 (646) 284-9400

Email: fibrauno@grayling.com