

## I. Comentarios del Director General

Me da mucho gusto compartir con ustedes los resultados exitosos del trimestre exitoso de nuestra Compañía. FUNO terminó el segundo trimestre de 2015 mostrando resultados sólidos y cifras atractivas. Al 30 de junio de 2015, FUNO cuenta con un portafolio de 475 propiedades que totalizan 6.7 millones de metros cuadrados de área bruta rentable y una ocupación de 94.3%. Los ingresos por rentas ascendieron a Ps. \$2,275.2 millones, lo que representa un incremento de más de 12.0% con respecto al primer trimestre del año. Adicionalmente, me gustaría recalcar el notable incremento en nuestras rentas mismas tiendas, las cuales crecieron 12.6% o 960 puntos base por arriba de inflación. De igual manera, durante el trimestre obtuvimos un notable incremento en nuestros flujos de operación por CBFI de 4.6%, a pesar del alza en los intereses pagados, así como el uso de CBFI's para el pago de adquisiciones.

Durante el trimestre cerramos las adquisiciones de los portafolios Kansas, Búfalo, Indiana y Oregón, que totalizan una inversión de más de Ps. \$18,000 millones, agregando más de 500,000 metros cuadrados de área bruta rentable de alta calidad, que genera ingresos y con buena diversificación. Estas adquisiciones incluyen 16 centros comerciales, 13 campus de universidades urbanas y varios terrenos para expansiones inmediatas y desarrollo futuro. Adicionalmente, el portafolio Búfalo es uno de los proyectos inmobiliarios más importantes de Latinoamérica y el más importante de México ya que representa un cambio de paradigma para los habitantes de la zona. Con estas adquisiciones utilizamos virtualmente todos los recursos obtenidos en la oferta pública de capital de junio de 2014. Logramos disponer del capital en menos de 12 meses, periodo menor al que nos comprometimos. Continuamos buscando y analizando oportunidades de adquisición y estamos seguros que seguiremos creciendo de manera constante y rentable.

El 26 de junio completamos lo que creo que es la mejor noticia para nuestra compañía desde su oferta pública inicial: el proceso de levantamiento de capital de Helios, nuestro vehículo de desarrollo inmobiliario; mismo que concluyó con un capital comprometido por Ps. \$6,000 millones. La primera llamada de capital fue por Ps. \$1,200 millones. Esperamos comenzar a invertir estos recursos durante lo que queda de 2015. Vale la pena mencionar que logramos estructurar y terminar la etapa de levantamiento de capital para Helios en tiempo récord para este tipo de instrumentos en México. Con esto, FUNO podrá desarrollar proyectos inmobiliarios de gran escala y de usos mixtos, brindándonos otra opción de crecimiento, valor agregado y con retornos esperados atractivos.

En términos de proyectos de desarrollo internos, durante el trimestre FUNO inauguró Espacio Aguascalientes, un centro comercial bajo el formato de *Power Center* en el corazón del Bajío. Consideramos que este proyecto es un éxito ya que muestra sanos niveles de ocupación y niveles de tráfico altos incluso en la

primera etapa de operación. Adicionalmente, durante el trimestre hemos completado la construcción de la mayoría del espacio industrial proveniente del portafolio G30 que se encontraba en desarrollo, de las propiedades San Martín Obispo I, San Martín Obispo II y La Purísima que actualmente se encuentran en operación. Asimismo, FUNO espera poner en operación en lo que resta del año algunos proyectos que forman parte actualmente de nuestro robusto portafolio de proyectos en desarrollo de alrededor de 1 millón de metros cuadrados en los tres segmentos.

Seguiremos trabajando duro para continuar entregando buenos resultados y seguir siendo la opción más innovadora y rentable del sector. En términos de distribuciones para este trimestre nuestro Comité Técnico ha probado una distribución de Ps.\$0.4934 por CBFI. Finalmente, quisiera reiterar el compromiso de FUNO con la transparencia y la comunicación a nuestros inversionistas como una empresa de clase mundial y como la compañía líder del sector de bienes raíces en México.

Sinceramente,  
André El-Mann

## II. DATOS RELEVANTES DEL SEGUNDO TRIMESTRE

(Cifras en millones de pesos)

### INDICADORES FINANCIEROS

	2T15	1T15	4T14	3T14	2T14	Var. %
						2T15vs1T15
Ingresos Totales	2,509.2	2,225.5	2,121.8	2,020.1	1,982.1	12.7%
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup>	2,275.2	2,032.0	1,923.6	1,851.7	1,853.5	12.0%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	2,028.0	1,787.1	1,710.3	1,614.1	1,717.4	13.5%
Margen NOI <sup>(2)</sup>	80.8%	80.3%	80.6%	79.9%	86.6%	0.6%
Flujos de operación (FFO)	1,332.7	1,240.1	1,274.8	1,012.5	933.5	7.5%
Margen FFO <sup>(3)</sup>	58.6%	61.0%	66.3%	54.7%	50.4%	
<b>POR CBFIs</b>						
FFO	0.4450	0.4256	0.4429	0.3607	0.4625	4.6%
Distribución	0.4934	0.4921	0.4890	0.4976	0.4014	0.3%
<b>CBFIs</b>						
Total promedio en circulación <sup>(4)</sup>	2,994.6	2,914.1	2,878.4	2,806.7	2,018.5	2.8%
Total en circulación al cierre del período <sup>(4)</sup>	3,030.2	2,988.8	2,878.4	2,878.4	2,777.0	1.4%
<b>INDICADORES OPERACIONALES</b>						
GLA Total ('000 mts <sup>2</sup> )	6,669.9	6,042	5,951.2	5,778.7	5,737.5	10.4%
Número de propiedades <sup>(5)</sup>	493.0	459.0	455.0	450.0	450.0	7.4%
Promedio duración contratos (años)	4.6	4.6	4.7	4.9	4.9	N/A
Ocupación Total	94.3%	94.9%	95.3%	94.6%	94.6%	-0.6%
Área rentable en desarrollo ('000 mts <sup>2</sup> )	1,027.1	1,120.0	1,162.2	1,445.2	1,445.2	N/A

<sup>(1)</sup> Incluye los ingresos de los derechos fiduciarios de Torre Mayor

<sup>(2)</sup> Margen sobre Ingresos Totales

<sup>(3)</sup> Margen sobre Ingresos por Rentas

<sup>(4)</sup> Millones de Certificados

<sup>(5)</sup> Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 475

- Las 475 propiedades en operación obtuvieron Ps.\$2,275.2 millones de ingresos por rentas, lo cual representa un incremento del 12.0% comparado con los Ps.\$2,032.0 millones obtenidos durante el 1T15. El incremento en los ingresos se debe principalmente a la incorporación de nuevos portafolios en el trimestre, al crecimiento natural de nuevos espacios arrendados y a la depreciación del peso frente al dólar.
- El ingreso operativo neto (NOI) de FUNO para el 2T15 fue de Ps.\$2,028.0 millones, lo cual representa un crecimiento de 13.5% comparado con los Ps.\$1,787.1 millones generados durante el 1T15. Durante este trimestre los gastos operativos disminuyeron Ps.\$14.1 millones principalmente por la reclasificación de algunos gastos de mantenimiento que estaban clasificados como gastos de operación. El margen NOI sobre ingresos por rentas fue de 89.1% y el margen de NOI sobre ingresos totales de 80.8%.
- El gasto por interés para el 2T15 fue de Ps.\$671.3 millones, lo cual representa un incremento del 12.8% comparado con los Ps.\$595.3 millones pagados durante el 1T15. Este incremento se debe principalmente a 33 días más de intereses de los bonos de deuda que emitimos el pasado mes de febrero por Ps.\$10,000 millones, así como al efecto de movimiento en el tipo de cambio para nuestra deuda denominada en dólares.
- El tipo de cambio al cierre del 2T15 fue de Ps.\$15.6599, lo cual representa una variación negativa del 2.7% comparado con los Ps.\$15.2427 al cierre del 1T15, la cual se refleja en una minusvalía cambiaria en los resultados del 2T15 de Ps.\$610.3 millones.
- Los flujos de operación para 2T15 fueron de Ps.\$1,332.7 millones, lo cual representa un incremento del 7.5% comparado con el 1T15. El margen de flujos de operación sobre rentas totales fue de 58.6% ligeramente por abajo del 61.0% reportado durante el 1T15, debido principalmente al gasto adicional por intereses como se describe anteriormente. Adicionalmente, durante este trimestre incrementaron los flujo de operación por CBFI de 4.6% comparado con el 1T15.
- La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 475 propiedades estabilizadas fue de 94.3% al 2T15, lo cual resulta en una disminución de 0.6% comparado con el 1Q15 debido principalmente a la incorporación del portafolio Kansas que cuenta con una ocupación total 81.3%, ya que dos centros comerciales de los doce que tiene este portafolio están en proceso de estabilización.
- Hemos decidido cancelar el proceso de compra de las 2 propiedades del portafolio P4 pendientes de adquisición, dada la baja probabilidad de que se cumplan las condiciones requeridas por FUNO.

**RECONCILIACION FFO**

	<b>2T15</b>	<b>1T15</b>	<b>4T14</b>	<b>3T14</b>	<b>2T14</b>	<b>Var. %</b>
						<b>2T15vs1T15</b>
Ingresos por Rentas	2,275.2	2,032.0	1,923.6	1,851.7	1,853.5	12.0%
<b>Ingresos Totales</b>	<b>2,509.2</b>	<b>2,225.5</b>	<b>2,121.8</b>	<b>2,020.1</b>	<b>1,982.1</b>	<b>12.7%</b>
- Gastos de Operación	(149.9)	(164.1)	(144.2)	(261.7)	(57.1)	-8.6%
- Gastos de Mantenimiento	(252.1)	(202.5)	(212.4)	(201.0)	(145.1)	24.5%
- Predial	(61.5)	(54.4)	(35.0)	(63.5)	(43.4)	13.0%
- Seguros	(17.7)	(17.4)	(19.8)	(39.7)	(19.0)	1.8%
+/- Partidas no recurrentes	-	-	-	160.0	-	0.0%
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>2,028.0</b>	<b>1,787.1</b>	<b>1,710.3</b>	<b>1,614.1</b>	<b>1,717.4</b>	<b>13.5%</b>
Margen sobre Ingresos Totales	80.8%	80.3%	80.6%	79.9%	86.6%	
Margen sobre Ingresos por Rentas	89.1%	87.9%	88.9%	87.2%	92.7%	
<b>Reconciliación FFO y AFFO</b>						
<b>Utilidad Neta e Integral Consolidada</b>	<b>1,343.5</b>	<b>1,393.0</b>	<b>2,274.0</b>	<b>660.1</b>	<b>1,722.5</b>	<b>-3.6%</b>
+/- Ajustes al valor razonable	(713.1)	(1,164.9)	(2,994.7)	(592.2)	(777.9)	-38.8%
+/- Ganancia cambiaria, Neta	610.3	784.3	1,824.3	832.8	(333.2)	-22.2%
+ Amort. de comisiones bancarias	15.7	14.4	12.8	11.2	86.8	9.3%
+ ECP	27.50	164.6	109.6	51.9	368.84	-83.3%
+ Amort. plataforma admin	48.7	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%
+/- Partidas no recurrentes	-	-	-	-	(182.26)	0.0%
<b>= FFO</b>	<b>1,332.7</b>	<b>1,240.1</b>	<b>1,274.8</b>	<b>1,012.5</b>	<b>933.5</b>	<b>7.5%</b>
- CAPEX de mantenimiento	(7.0)	(7.0)	(7.0)	(7.0)	(7.0)	0.0%
<b>= AFFO</b>	<b>1,325.7</b>	<b>1,233.1</b>	<b>1,267.8</b>	<b>1,005.5</b>	<b>926.5</b>	<b>7.5%</b>
<b>POR CBFIs</b>						
NOI <sup>(1)</sup>	0.6772	0.6132	0.5942	0.5751	0.8508	10.4%
FFO <sup>(1)</sup>	0.4450	0.4256	0.4429	0.3607	0.4625	4.6%
AFFO <sup>(1)</sup>	0.4427	0.4232	0.4404	0.3582	0.4590	4.6%
Distribución <sup>(2)</sup>	0.4934	0.4921	0.4890	0.4976	0.4014	0.3%

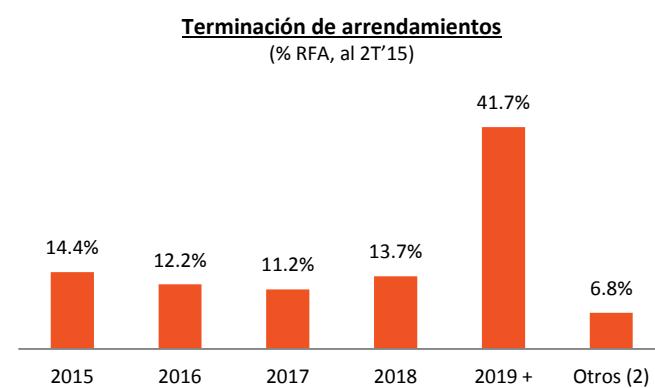
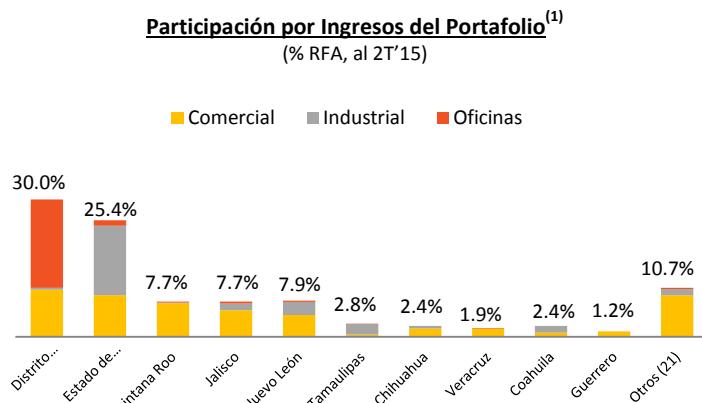
(1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 3)

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

### III. RESUMEN DEL PORTAFOOLIO

#### INDICADORES OPERACIONALES

Comercial	2T15	1T15	4T14	3T14	2T14	Var. % 2T15 vs 1T15
Total GLA ('000 mts <sup>2</sup> )	2,749.4	2,148.6	2,164.8	2,104.4	2,086.5	28.0%
Número de propiedades <sup>(3)</sup>	312.0	278.0	277.0	275.0	274.0	12.2%
Promedio duración contratos (años)	6.4	6.6	6.8	6.9	7.0	N/A
Ocupación Total	<u>92.97%</u>	<u>94.65%</u>	<u>94.88%</u>	<u>94.83%</u>	<u>94.71%</u>	<u>-1.7%</u>
<b>Industrial</b>						
Total GLA ('000 mts <sup>2</sup> )	3,217.2	3,208.8	3,136.0	3,118.4	3,109.7	0.3%
Número de propiedades <sup>(3)</sup>	101.0	102.0	102.0	102.0	102.0	-1.0%
Promedio duración contratos (años)	3.3	3.6	3.3	3.4	3.4	N/A
Ocupación Total	<u>96.24%</u>	<u>95.69%</u>	<u>96.35%</u>	<u>95.80%</u>	<u>95.69%</u>	<u>0.6%</u>
<b>Oficinas</b>						
Total GLA ('000 mts <sup>2</sup> )	703.4	684.3	650.4	555.9	541.3	2.8%
Número de propiedades <sup>(3)</sup>	80.0	79.0	76.0	73.0	74.0	1.3%
Promedio duración contratos (años)	3.9	4.3	4.6	4.8	4.9	N/A
Ocupación Total	<u>91.00%</u>	<u>92.08%</u>	<u>91.30%</u>	<u>87.24%</u>	<u>87.92%</u>	<u>-1.2%</u>



(1) Se consideran los ingresos de los contratos firmados, (2) Contratos estatutarios, (3) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 475

## Desempeño a Propiedades Constantes para el 2T15

Durante el segundo trimestre de 2015, nuestros ingresos totales a propiedades constantes (medidos como ingresos/m<sup>2</sup>/mes) crecieron 12.6%, lo cual representa un incremento de 9.7% por encima de la inflación; sin considerar el efecto de depreciación del tipo de cambio, el crecimiento hubiera sido de 3.0% por encima de inflación. Los crecimientos por sector fueron de 10.7% para el industrial, 15.1% para el comercial y 14.1% para el de oficinas considerando el efecto de tipo de cambio. Sin considerar dicho efecto el incremento sería de 1.6% para industrial, 13.0% para comercial y 1.2% para oficinas.

<b>Ingresos (Cifras en millones de pesos)</b>	<b>2T14</b>	<b>2T15</b>	<b>% Cambio</b>
Industrial	551.5	637.4	15.6%
Comercial	872.4	1,009.0	15.7%
Oficinas	414.7	482.0	16.2%
<b>TOTAL</b>	<b>1,838.6</b>	<b>2,128.3</b>	<b>15.8%</b>
 <b>GLA (m<sup>2</sup>)</b>			
Industrial	3,096,307	3,228,489	4.3%
Comercial	2,072,115	2,084,411	0.6%
Oficinas	561,583	564,293	0.5%
<b>TOTAL</b>	<b>5,730,005</b>	<b>5,877,193</b>	<b>2.6%</b>
 <b>Ocupación</b>			
Industrial	96.1%	96.3%	0.2%
Comercial	94.3%	94.2%	-0.1%
Oficinas	88.1%	89.3%	1.3%
<b>TOTAL</b>	<b>94.7%</b>	<b>94.9%</b>	<b>0.2%</b>
 <b>Renta / m<sup>2</sup> / Mensual</b>	<b>2Q14</b>	<b>2Q15</b>	<b>% Cambio</b>
Industrial	62	68	10.7%
Comercial	149	171	15.1%
Oficinas	279	319	14.1%
<b>TOTAL</b>	<b>113</b>	<b>127</b>	<b>12.6%</b>

- Los ingresos del 2T15 en el sector industrial fueron de Ps.\$637.4 millones lo cual representa un incremento del 15.6% respecto del 2T14, este crecimiento es derivado principalmente por el incremento del tipo de cambio.
- Los ingresos del 2T15 en el sector comercial fueron de Ps.\$1,009.0 millones lo cual representa un incremento del 15.7% respecto del 2T14, principalmente por la estabilización de las propiedades de Patio Santa Fe y Patio Universidad del portafolio Apolo las cuales se encontraban en desarrollo y por las renovaciones de los contratos se han negociado por arriba de la inflación.
- Los ingresos del 2T15 en el sector de oficinas fueron de Ps.\$482.0 millones lo cual representa un incremento del 16.2% respecto del 2T14. El incremento en este sector se deriva principalmente por el efecto de la depreciación del tipo de cambio.

## Niveles de Ocupación de nuestra Cartera al cierre del 2T15

Portafolio	# Propiedades <sup>(2)</sup>	GLA en Operación <sup>(1)</sup>	GLA Ocupado <sup>(1)</sup>	Ocupación
Espacio Aguascalientes	1	23,908	15,887	66.5%
Apolo	45	881,323	828,866	94.0%
Azul	23	125,681	123,614	98.4%
Blanco	1	44,641	44,641	100.0%
California	29	345,475	293,099	84.8%
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	513,438	97.9%
G30	27	1,548,597	1,501,106	96.9%
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	705,242	671,289	95.2%
Indiana	13	179,899	179,899	100.0%
Kansas	12	349,835	284,453	81.3%
La Viga	1	22,538	16,352	72.6%
Maine <sup>(3)</sup>	6	152,841	151,727	99.3%
Búfalo	1	4,793	4,793	100.0%
Morado	16	543,451	478,413	88.0%
Oregón	3	34,103	32,340	94.8%
P8	8	80,232	74,638	93.0%
P4	2	11,675	11,297	96.8%
Pace	2	43,593	43,593	100.0%

(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 se tomarán como una sola propiedad.

Portafolio	# Propiedades <sup>(2)</sup>	GLA en Operación <sup>(1)</sup>	GLA Ocupado <sup>(1)</sup>	Ocupación
Parque Empresarial Cancún	1	18,000	18,000	100.0%
R15	2	79,414	67,870	85.5%
Rojo	219	173,884	173,884	100.0%
Samara	1	133,564	128,274	96.0%
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	19,508	87.3%
<b>Total</b>	<b>475</b>	<b>6,669,938</b>	<b>6,292,344</b>	<b>94.3%</b>

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

(2) Número de propiedades

**Suplemento Informativo**

(Cifras en miles de pesos)

**Propiedades en Operación**

Segmento	# Propiedades	GLA	Ingresos	Ocupación	Ajuste de Estabilización <sup>(1)</sup> Ingreso Trimestral
Comercial	302	2,749,358	1,330,272	92.97%	1,447,776
Industrial	99	3,217,207	620,569	96.24%	620,569
Oficinas	74	703,373	324,406	91.00%	324,406
<b>Total</b>	<b>475</b>	<b>6,669,938</b>	<b>\$2,275,247</b>	<b>94.34%</b>	<b>\$2,392,751</b>

**Adquisiciones no incluidas en el trimestre actual**

Proyecto	Segmento	Precio de compra	GLA	Ingresos Anualizados <sup>(2)</sup>	Cierre Estimado
R15	Mixto	753,000	95,084	68,000	2015
R15	Desarrollo	7,715,000	190,400	992,000	2016-2017
<b>Total</b>		<b>\$8,468,000</b>	<b>285,484</b>	<b>\$1,060,000</b>	

(1) Estimaciones para la estabilización del ingreso trimestral incluye como si hubieran ocurrido el primer día del trimestre para los portafolios adquiridos de (Kansas, Oregon, Buffalo, Indiana) y no incluye cambios en ocupación ni variación cambiaria.

(2) Asume ingresos estabilizados al 95% de ocupación

**Desarrollo**

Proyecto	Segmento	GLA	Inversión a la Fecha	Inversión Pendiente	Ingresos Real Anualizados (A)	Ingresos Est. Anualizados (B)	Ingresos Est. Anualizado (A+B)	Fecha Terminación de Obra
Delaware <sup>(1)</sup>	Oficina	70,000	0	1,400,000	0	251,160	251,160	TBD
La Viga	Oficina	102,000	936,270	163,730	51,431	198,569	250,000	2T16
Diana	Oficina	31,500	1,300,000	0	0	130,000	130,000	4T15
Berol	Industrial	100,000	1,125,372	172,628	0	144,000	144,000	2T16
Gustavo Baz I	Industrial	70,000	582,600	457,400	0	60,000	60,000	3T16
Xochimilco I	Comercial	30,000	433,000	17,000	0	50,400	50,400	4T16
Torre Latino	Oficina	35,000	1,185,862	180,138	0	147,400	147,400	4T15
Mariano Escobedo <sup>(3)</sup>	Oficina	12,000	175,000	225,000	0	60,500	60,500	3T17
San Martín Obispo I	Industrial	163,081	765,931	34,069	141,236	35,764	177,000	2015
San Martín Obispo II	Industrial	84,748	509,621	220,379	48,812	45,188	94,000	2015
La Purísima <sup>(3)</sup>	Industrial	205,000	528,931	111,069	113,472	41,528	155,000	2015
Revolución	Comercial	27,810	289,123	59,029	0	28,200	28,200	1T16
Tlalpan <sup>(3)</sup>	Comercial	95,967	1,136,672	191,971	0	114,100	114,100	3T17
Total		1,027,106	\$8,968,382	\$3,232,414	\$354,951	\$1,306,809	\$1,661,760	

Periodo de estabilización por segmento:

Industrial	12 meses
Comercial	18 meses
Oficinas	24 meses

(1) Contrato NNN o renta equivalente a INO

(2) Asume periodos promedio de estabilización por segmento a partir de la fecha de terminación de obra: 12 meses Industrial, 18 meses Comercial y 24 meses Oficinas e ingresos estabilizados al 95% de ocupación.

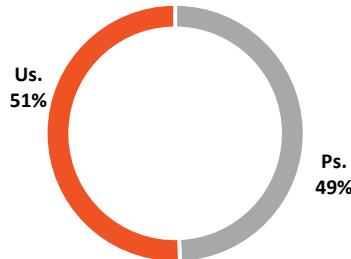
(3) Excluye el valor del terreno

## Perfil Crediticio

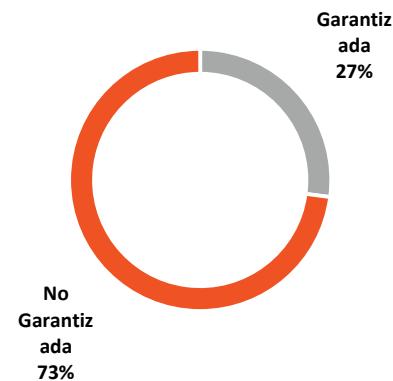
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	30.07%	Menor a o igual a 60%	Cumple
Limitación de deuda garantizada:	8.14%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de servicio de la deuda:	2.24x	Mayor o igual a 1.50x	Cumple
Razón de activos totales no gravados:	357.9%	Mayor o igual a 150%	Cumple

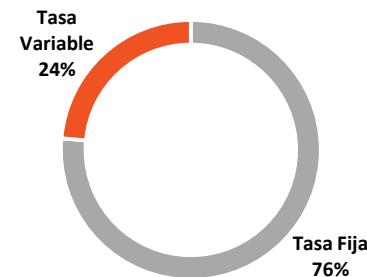
Ps. vs Us.



Garantizado vs No Garantizado



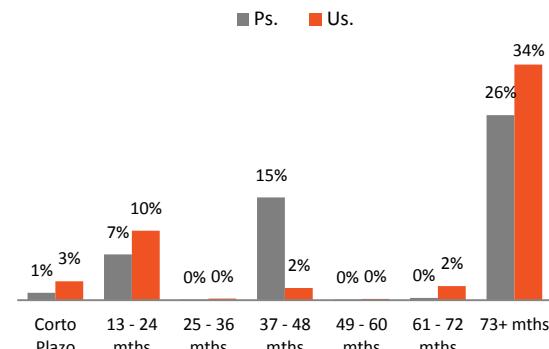
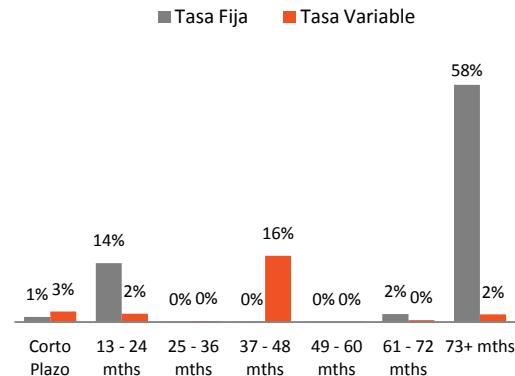
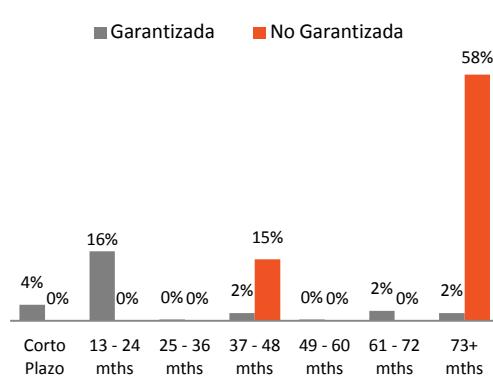
Tasa Fija vs Tasa Variable



## Nueva regulación para Fibras por la CNBV:

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	29.90%	Menor a o igual a 50%	Cumple
Razón servicio de la deuda <sup>(1)</sup> :	1.62x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple

Activos Líquidos <sup>(2)</sup>	Ps.11,742.6 mm
Utilidad de Operación después de distribuciones	Ps. 5,693.9 mm
Líneas de Crédito	Ps. 7,155.0 mm
Subtotal	Ps.24,591.5 mm
Servicio de Deuda	Ps.13,139.9 mm
Capex	Ps. 2,020.5 mm
Subtotal	Ps.15,160.4 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 SEGUNDO 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. \$1,499.3 millones, correspondientes al periodo que va del 31 de marzo de 2015 al 30 de junio de 2015. La distribución equivale a un pago de Ps. \$0.4934 por CBFIs. Bajo la Ley Mexicana, FUNO tiene la obligación de pagar al menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año.

Desde su incorporación, FUNO ha declarado distribuciones trimestrales con pagos llevados a cabo 4 veces cada año. El efecto de creación de valor de nuestra estrategia de negocios se puede observar en el crecimiento inter-anual de nuestro dividendo por CBFIs que se observa en el comparativo que se muestra a continuación. El dividendo por CBFIs 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%
2T	0.3022	781.0%	0.30000	53.1%	0.41000	10.8%
3T	0.3779	25.0%	0.40450	34.8%	0.45040	9.9%
4T	0.3689	-2.4%	0.42160	4.2%	0.48000	6.6%
					0.4890	-1.7%
					0.4921	0.6%
					0.4934	0.3%

## V. INFORMACION FINANCIERA

**Fideicomiso F/1401**  
**Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple**  
Balance General Consolidado (Condensado) al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014  
*(Cifras en miles de pesos)*

Activos	Nota	30/06/2015	31/12/2014
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 1,011,918	\$ 500,848
Inversiones en valores	4.	6,918,022	19,528,446
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	817,251	663,503
Otras cuentas por cobrar		44,150	100,220
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		4,077,819	3,082,513
Pagos anticipados		457,435	171,658
<b>Total del activo circulante</b>		<b>13,326,595</b>	<b>24,047,188</b>
 <b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	6.	138,379,801	113,831,162
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7.	-	1,121,095
Inversiones en asociadas	8.	3,161,296	2,854,010
Otros activos, Neto	9.	2,245,198	2,289,490
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>143,786,295</b>	<b>120,095,757</b>
<b>Total</b>		<b>\$ 157,112,890</b>	<b>\$ 144,142,945</b>

<b>Pasivos y Patrimonio</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>Pasivo circulante:</b>			
Préstamos	10.	\$ 1,788,345	\$ 1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.	2,981,508	2,455,835
Rentas cobradas por anticipado		76,778	57,022
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	98,472	-
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>4,945,103</b>	<b>4,304,781</b>
Préstamos a largo plazo	10.	44,755,271	34,128,710
Depósitos de los arrendatarios		626,318	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		226,762	159,174
<b>Total del pasivo</b>		<b>50,553,454</b>	<b>39,067,474</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes	14.	93,062,033	93,500,173
Resultados acumulados		13,497,403	11,575,298
<b>Total del patrimonio</b>		<b>106,559,436</b>	<b>105,075,471</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>\$ 157,112,890</b>	<b>\$ 144,142,945</b>

\* Revisar Notas en los Anexos

**Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple****Estados de Resultados Consolidados (Condensados)****Por los períodos de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2015 y 2014***(Cifras en miles de pesos)*

	<b>30/06/2015</b>	<b>Transacciones del segundo trimestre 2015</b>	<b>31/03/2015</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>Transacciones del segundo trimestre 2014</b>
<b>Ingresos de propiedades de inversión</b>	\$ 4,239,487	\$ 2,240,773	\$ 1,998,714	\$ 3,280,315	\$ 1,824,227
<b>Ingresos por mantenimiento</b>	427,414	233,955	193,459	341,207	128,574
<b>Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios</b>	67,803	—	34,474	58,520	—
	<b>4,734,704</b>	<b>2,509,202</b>	<b>2,225,502</b>	<b>3,680,042</b>	<b>1,982,099</b>
<b>Honorarios de administración</b>	(303,185)	(152,240)	(150,945)	(196,979)	(103,472)
<b>Gastos de operación</b>	(314,021)	(149,942)	(164,079)	(493,503)	(425,988)
<b>Gastos de mantenimiento</b>	(454,561)	(252,059)	(202,502)	(393,940)	(145,062)
<b>Predial</b>	(115,918)	(61,496)	(54,422)	(56,618)	(43,448)
<b>Seguros</b>	(35,163)	(17,738)	(17,425)	(24,593)	(19,025)
	<b>(1,222,848)</b>	<b>(633,475)</b>	<b>(589,373)</b>	<b>(1,165,633)</b>	<b>(736,995)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por interés</b>	<b>3,511,856</b>	<b>1,875,727</b>	<b>1,636,129</b>	<b>2,514,409</b>	<b>1,245,104</b>
<b>Gastos por intereses</b>	(1,266,689)	(671,331)	(595,358)	(1,073,985)	(563,197)
<b>Ingresos por intereses</b>	327,637	128,291	199,346	68,726	65,029
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por interés</b>	<b>2,572,804</b>	<b>1,332,687</b>	<b>1,240,117</b>	<b>1,509,150</b>	<b>746,936</b>
<b>(Pérdida) utilidad cambiaria, Neta</b>	<b>(1,394,658)</b>	<b>(610,311)</b>	<b>(784,347)</b>	<b>435,005</b>	<b>333,187</b>
<b>Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas (ver Nota 6 y Nota 8)</b>	1,878,028	713,088	1,164,940	1,072,832	777,925
<b>Amortización plataforma administrativa</b>	(97,492)	(48,746)	(48,746)	(97,492)	(48,746)
<b>Amortización de comisiones bancarias</b>	(30,116)	(15,725)	(14,391)	(142,494)	(86,845)
<b>Bono ejecutivo (ver Nota 11a)</b>	(192,118)	(27,497)	(164,621)	—	—
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>\$ 2,736,448</b>	<b>\$ 1,343,496</b>	<b>\$ 1,392,952</b>	<b>\$ 2,777,001</b>	<b>\$ 1,722,457</b>

Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca MúltipleEstados consolidados de Flujos de EfectivoPor el período del 1 de enero al 30 de junio de 2015 y 2014*(Cifras en miles de pesos)*

	30/06/2015	30/06/2014
Actividades de operación:		
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>2,736,448</b>	<b>2,777,001</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(1,878,028)	(1,072,832)
Pérdida (ganancia) no realizada en moneda extranjera	928,563	(228,792)
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	278,689	321,197
Reserva plan ejecutivo de compensación	192,118	368,839
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(327,637)	(68,726)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	1,266,689	1,073,985
Total	<u>3,196,842</u>	<u>3,170,672</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(153,748)	(546,977)
Otras cuentas por cobrar	56,070	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	10,158
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(995,306)	2,038,179
Pagos anticipados	(285,777)	(81,579)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	495,673	(304,680)
Cuentas por pagar partes relacionadas	98,472	410,979
Rentas cobradas por anticipado	87,344	(65,898)
Depósitos de los arrendatarios	<u>151,509</u>	<u>54,825</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>2,651,079</u>	<u>4,685,679</u>

## Actividades de inversión:

Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,100,025)	(2,556,661)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(16,992,212)	(4,329,537)
Inversiones en valores	12,610,424	(28,789,690)
Inversión en asociadas	(307,286)	(131,099)
Intereses recibidos	327,637	68,726
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(7,461,462)</b>	<b>(35,738,261)</b>

## Actividades de financiamiento:

Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(761,851)	(13,794,888)
Obtención de préstamos	10,000,000	15,372,805
Distribuciones a los fideicomitentes	(2,878,483)	(1,695,140)
Aportaciones de los fideicomitentes	-	31,601,225
Intereses pagados	(1,038,213)	(859,031)
<b>Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento</b>	<b>5,321,453</b>	<b>30,624,971</b>

## Efectivo y efectivo restringido:

Incremento (disminución) neto en efectivo y efectivo restringido	511,070	(427,611)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	500,848	1,364,458
<b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>	<b>\$ 1,011,918</b>	<b>\$ 936,847</b>

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 Deutsche Bank México, S. A.**

**Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y Subsidiarias**

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**

**Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2015 y por el año que terminó 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:

- 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. ("F1 Controladora") (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;
- iv. 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;
- 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 ("Vermont");
- vi. 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");
- vii. 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
- viii. 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 segundo trimestre**

Portafolio	Tipo de adquisición
Portafolio Kansas (i)	Propiedades de inversión
Portafolio Búfalo (ii)	Propiedades de inversión
Portafolio Indiana (iii)	Propiedades de inversión
Portafolio Oregon (iv)	Propiedades de inversión

- i. Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Kansas”, por el cual Fibra UNO pago un precio en efectivo de \$10,452,127. El portafolio se conforma de 10 centros comerciales, cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas, dos centros comerciales en proceso de estabilización, y siete terrenos para futuras expansiones.
- ii. Fibra UNO registró la adquisición del portafolio “Búfalo”, un desarrollo de usos mixtos, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de 185 millones de dólares, el portafolio incluye el prestigiado proyecto conocido como “Mitikah”, ubicado al sur de la Ciudad de México. El proyecto tendrá diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos.
- iii. Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Indiana”, por el cual pagó un precio en efectivo de \$3,190,000. El portafolio se conforma por 13 planteles educativos de “Grupo ICEL”. La operación es un sale-and lease-back bajo un contrato de arrendamiento *triple-neto* a 10 años con prórroga de 10 años adicionales.
- iv. Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Oregón”, por el cual pagó 41,390,686 CBFIs equivalentes a Ps.\$1,626,000. El portafolio se conforma de 3 centros comerciales en la ciudad de México.

**c) Evento relevante**

El 26 de junio de 2015, Fibra UNO concluyó el proceso de levantamiento de capital de un vehículo de desarrollo inmobiliario a través de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios bajo la modalidad de llamadas de capital no sujetos al régimen fiscal de FIBRA. El monto total comprometido del vehículo asciende a Ps.\$6,000,000 de los cuales se ha realizado una primera llamada de capital por Ps.\$1,200,000 equivalentes al 20% del monto total del vehículo.

Fibra UNO será co-inversionista en todos los proyectos de este vehículo con no menos del 30% de participación en el capital de cada uno. F1 Administración, S. C. subsidiaria de Fibra UNO actuará como Fideicomitente y Administrador del vehículo. Al 30 de junio de 2015 Fibra UNO no ha realizado ninguna aportación al vehículo.

## 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 intermedios consolidados condensados por el periodo terminado el 30 de junio 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	30/06/2015	31/12/2014
	Efectivo y bancos	\$ 746,773	\$ 181,675
	Efectivo restringido:		
	Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	265,145	319,173
		<hr/>	<hr/>
		\$ 1,011,918	\$ 500,848

4. Inversiones en valores	30/06/2015	31/12/2014
Valores gubernamentales de negociación	\$ <u><b>6,918,022</b></u>	\$ <u><b>19,528,446</b></u>
	-	-
5. Rentas por cobrar a clientes	30/06/2015	31/12/2014
Rentas por cobrar a clientes	\$ 889,402	\$ 722,987
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(72,151)</u>	<u>(59,484)</u>
	<u><b>\$ 817,251</b></u>	<u><b>\$ 663,503</b></u>
6. Propiedades de inversión	30/06/2015	31/12/2014
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 123,600,291	\$ 102,889,460
Inversión en proceso de construcción	12,375,820	8,538,012
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>2,403,690</u>	<u>2,403,690</u>
	<u><b>\$ 138,379,801</b></u>	<u><b>\$ 113,831,162</b></u>

Concepto	Tipo	Propiedades	30/06/2015	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	-
Kansas	Comercial	12	10,452,127	-
Bufalo	Desarrollo	1	2,820,418	-
Indiana	Comercial	13	3,190,000	-
Oregon	Comercial	3	1,626,000	-
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			3,100,025	3,131,520
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			1,709,307	4,396,209
<b>Saldos al final del período</b>			<b>\$ 138,379,801</b>	<b>\$ 113,831,162</b>

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 30 de junio de 2015 Fibra UNO estima que el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$1,709,307 y al 31 de diciembre de 2014 fue por \$4,396,209.

7. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		30/06/2015	31/12/2014
Portafolio Buffalo	\$	-	\$ 506,736
Portafolio Kansas		-	400,000
Portafolio Utah		-	188,755
Portafolio Florida		-	25,604
	\$	<u><u>-</u></u>	<u><u>\$ 1,121,095</u></u>
8. Inversión en asociadas	% de participación	30/06/2015	31/12/2014
Torre Mayor	49%	\$ 2,464,245	\$ 2,295,524
Torre Diana	50%	<u><u>697,051</u></u>	<u><u>558,486</u></u>
		<u><u>\$ 3,161,296</u></u>	<u><u>\$ 2,854,010</u></u>

El saldo de la inversión en Torre Mayor al 30 de junio de 2015, se incrementó por \$168,721, 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.

El saldo de la inversión en Torre Diana al 30 de junio de 2015, se incrementó por \$138,565 mismos que corresponden a las aportaciones realizadas por Fibra UNO para el desarrollo del proyecto.

9. <b>Otros activos, Neto</b>	<b>30/06/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	-
Amortización acumulada	<u>(269,276)</u>	<u>(194,984)</u>
	<b>\$ 2,245,198</b>	<b>\$ 2,289,490</b>

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

## 10. Préstamos

Institución	Resumen de préstamos al 30 de Junio de 2015				
	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo es miles USD
G-30 Banamex (Izt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 160,473	-
G-30 Banamex (Izt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,569
G-30 Banamex Us Tranche Tultipark 10 millones FID 909	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	9,392
G-30 MetLife 450 millones FID 435	MXN	10.11%	feb-16	388,405	-
G-30 GE Tultipark Us 19.5 millones	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	18,232
G-30 GE Fid. 721/722 1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,386,066	-
Morado GE US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	241,532
Morado GE US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	96,382
Morado GE 864.8 millones	MXN	6.1600%	jul-16	837,515	-
Morado GE 898 millones	MXN	6.1600%	jul-16	870,458	-
Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	mar-20	-	78,914
Finsa GE US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	54,115
HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	15,672
HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	972,073	-
Deuda Pública Nacional	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Deuda Pública Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	6,850,058	-
Deuda Pública Nacional	MXN	6.9900%	dic-24	7,500,000	-
Deuda Pública Nacional	UDIS	UDIS	dic-28	2,246,322	-
Deuda Pública Internacional	USD	5.25%	ene-24	-	600,000
Deuda Pública Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Saldos insoluto al 30 de Junio del 2015			\$ 23,211,370	1,517,808	
Tipo de cambio al 30 de Junio de 2015				15.6599	
Saldo de dólares en pesos equivalentes			\$ 23,768,721		
Saldos insoluto al 30 de Junio de 2015 en pesos equivalentes				46,980,091	
Préstamos a corto plazo				(1,788,345)	
Total préstamos a largo plazo				45,191,746	
Costo de la transacción				(436,475)	
			\$ 44,755,271		

Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014				
	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo es miles USD
G-30 Banamex (Izt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 163,617	-
G-30 Banamex (Izt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,671
G-30 Banamex Us Tranche Tultipark 10 millones FID 909	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	9,531
G-30 MetLife 450 millones FID 435	MXN	10.11%	feb-16	393,368	-
G-30 GE Tultipark Us 19.5 millones	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	18,501
G-30 GE Fid. 721/722 1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,404,873	-
Morado GE US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	243,940
Morado GE US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	105,260
Morado GE 864.8 millones	MXN	6.1600%	jul-16	842,818	-
Morado GE 898 millones	MXN	6.1600%	jul-16	875,858	-
Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	mar-20	-	80,801
Finsa GE US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	55,148
Hotel Centro Histórico Metlife	USD	7.5%	jul-15	-	30,874
HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	16,043
HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	995,278	-
Deuda Pública Nacional	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Deuda Pública Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	4,350,058	-
Deuda Pública Nacional	UDIS	UDIS	dic-28	2,243,613	-
Deuda Pública Internacional	USD	5.25%	ene-24	-	600,000
Deuda Pública Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Saldos insoluto al 31 de diciembre del 2014			\$ 13,269,483	1,563,769	
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014				14.7348	
Saldo de dólares en pesos equivalentes			\$ 23,041,823		
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2014 en pesos equivalentes				36,311,306	
Préstamos a corto plazo				1,791,924	
Total préstamos a largo plazo				34,519,382	
Costo de la transacción				(390,672)	
			\$ 34,128,710		

Al 30 de junio de 2015 Fibra UNO realizó prepagos de deuda por \$468,875 con los recursos obtenidos de las emisiones de deuda pública realizada en febrero de 2015.

Al 31 de diciembre de 2014 Fibra UNO realizó prepagos de deuda por \$17,205,098 con los recursos obtenidos de las emisiones de deuda pública y de capital realizadas durante 2014 y 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 los préstamos mencionados 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 que garantizan dichos créditos.
- 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 30 de junio de 2015 son:

Años de vencimiento	30/06/2015
2016	\$ 7,748,568
2017	172,663
2018	7,733,564
2019	144,212
2020	1,117,172
2021 y años posteriores	28,275,567
	<hr/>
	\$ <b>45,191,746</b>

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados	30/06/2015	31/12/2014
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,042,797	\$ 1,083,134
Proveedores	90,437	112,277
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1,378,456	996,916
Intereses por pagar	469,818	263,508
	<hr/>	<hr/>
	\$ <b>2,981,508</b>	\$ <b>2,455,835</b>

- 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 periodo 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 30 de junio de 2015 la estimación registrada por Fibra UNO en el estado intermedio consolidado condensado de utilidad integral es por Ps.\$192,118 y al 31 de diciembre de 2014 la estimación para el plan ejecutivo de compensación basado en estudios de peritos independientes asciende a Ps.\$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	\$ 4,811,012	\$ 2,081,346	\$ 1,038,133	\$ 7,930,491
De uno a 5 años	13,820,865	5,027,942	2,738,548	21,587,355
Más de 5 años	9,323,893	807,151	1,598,359	11,729,403
	<b>\$ 27,955,770</b>	<b>\$ 7,916,439</b>	<b>\$ 5,375,040</b>	<b>\$ 41,247,249</b>

**13. Operaciones y saldos con partes relacionadas**

**30/06/2015**

**31/12/2014**

Gastos por:

Fibra Uno Administración

Honorarios de administración y adquisición (1)

\$ 1,118,689

\$ 1,964,683

F2 Services

Servicios recibidos (2)

\$ 106,294

\$ 62,776

Jumbo Administración

Servicios de administración inmobiliaria (3)

\$ 209,007

\$ 131,200

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

Servicios recibidos (4)

\$ 5,043

\$ 42,186

Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. (4)

Servicios recibidos

\$ 807,197

\$ 881,097

Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.

Servicios recibidos (4)

\$ 498,730

\$ 321,401

G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V. (4)

Servicios recibidos

\$ 351,191

\$ -

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

\$ 1,541

\$ -

- 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:	30/06/2015	31/12/2014
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 83,972	\$ -
Jumbo Administración	<u>14,500</u>	<u>-</u>
	<b><u>\$ 98,472</u></b>	<b><u>\$ -</u></b>

#### 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 30 de junio de 2015 y 2014 existen 3,030,150,972 y 2,776,965,881 CBFIs en circulación, respectivamente y al 31 de diciembre de 2014 existen 2,878,386,926 CBFIs en circulación.
- iii. Al 30 de junio de 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido por concepto de reembolso de capital Ps.\$2,064,138 y Ps.\$638,001, respectivamente. Asimismo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha realizado reembolsos de capital por Ps.\$1,847,542.

c) **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
11 de mayo de 2015	\$ 1,470,962
16 de febrero de 2015	1,407,521
<b>Total al 30 de junio de 2015</b>	<b>\$ 2,878,483</b>
9 de mayo de 2014	\$ 826,813
13 de febrero de 2014	868,327
<b>Total al 30 de junio de 2014</b>	<b>\$ 1,695,140</b>
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
<b>Total al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>\$ 4,282,562</b>

**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.

Al 30 de junio de 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido por concepto de anticipo del resultado fiscal Ps.\$814,345 y Ps.\$1,057,139, respectivamente. Asimismo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha realizado distribuciones de resultado fiscal por Ps.\$2,435,020, de los cuales Ps.\$438,326 corresponden al ejercicio 2013. El resultado fiscal distribuido correspondiente al ejercicio 2014 fue por Ps.\$1,996,695.

## 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 julio de 2015, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por Ps.\$1,499.3 millones. Esta distribución será pagada a mas tardar por Fibra UNO el 11 de agosto 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 Ps.\$5,700,000 de los cuales Ps.\$5,395,860 han sido ejercidos.
- g) 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 Ps.\$1,470,961. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 11 de mayo de 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 475 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 2T15**

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

**Fecha:** 24 de julio 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 #: 13613623

**Contacto de Relaciones con Inversionistas:**

En México:

Jorge Pigeon

Tel: +52(55) 4170-7070

E-mail: [jpigeon@fibrauno.mx](mailto:jpigeon@fibrauno.mx)

En Nueva York:

Lucia Domville

Tel: +1-646 284-9416

Email: [fibrauno@grayling.com](mailto:fibrauno@grayling.com)