



**Fibra Uno**  
**Reporte trimestral**  
**Segundo Trimestre, 2014**

## **I. Comentarios del Director General**

Para Fibra Uno este trimestre siguió siendo un trimestre muy activo en el que marcamos nuevos hitos para la compañía. Llevamos a cabo nuestra tercera ampliación de capital en el mercado con un éxito rotundo. En esta ocasión, colocamos un total de 800 millones 400 mil CBFIs entre inversionistas mexicanos y extranjeros. Obtuvimos recursos por \$32 mil 816 millones de pesos, lo que significó que esta oferta es la segunda oferta de ampliación de capital más grande del mercado Mexicano y también representó la segunda oferta más grande en la historia de los REITS a nivel mundial. Estamos muy contentos de haber podido lograr este gran éxito, y estamos conscientes que tenemos una responsabilidad más grande aún, y un compromiso mayor por la confianza de nuestros inversionistas. Por este motivo, hemos llevado a cabo varias importantes adquisiciones, que agregan valor a nuestra compañía.

En cuanto a las adquisiciones, este trimestre llegamos a un acuerdo de negocio para adquirir el Portafolio R15 que, como hemos comentado, incluye 3 edificios de oficinas Súper Premium ubicados en el corazón del distrito financiero de las Ciudades de México y Guadalajara, 1 propiedad industrial en el Estado de México y 11 propiedades comerciales Súper Premium y Premium ubicadas en Quintana Roo, Jalisco, Veracruz, Sonora y el Estado de México. Este grupo de 15 propiedades tiene 7 propiedades estabilizadas y 8 propiedades en desarrollo las cuales se encuentran al 90% pre-rentadas, con lista de espera del 70%. De éstas 15 propiedades, hemos cerrado la compra de las primeras 3 propiedades estabilizadas: Galerías Guadalajara y Península Vallarta, con un GLA de 72,216 m<sup>2</sup> y una ocupación del 84.2%, y con un GLA de 11,874 m<sup>2</sup> y una ocupación del 75% respectivamente; así como el Corporativo Masaryk 111 cuenta con un GLA 26,278 m<sup>2</sup> y una ocupación del 100%.

Adicionalmente, en días recientes, anunciamos la compra de un edificio icónico propiedad de miembros del grupo de control. Fibra uno ha llegado a un acuerdo de negocio para la adquisición del emblemático complejo de usos mixtos Samara, que se ubica en el corredor comercial y de oficinas Santa Fe, en la Ciudad de México. La ocupación actual del inmueble es del 96% en su conjunto, con 97% en el área comercial, 95% en oficinas y un Hotel de 290 habitaciones rentado al 100%.

Durante este trimestre completamos la adquisición de Mariano Escobedo que forma parte del portafolio de G30 ubicado en la Colonia Polanco en la Ciudad de México. También adquirimos el Hotel Centro Histórico el cual cuenta con 458 habitaciones en aproximadamente



40,000 m<sup>2</sup> de construcción localizado en el área del Centro Histórico de la Ciudad de México. Cerramos la compra del portafolio California el cual se compone de 29 inmuebles localizados en Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas con un área bruta rentable de 345,469 m<sup>2</sup> con una ocupación actual de 91%. Es importante recordar que el portafolio California cuenta con 274,035 m<sup>2</sup> de reserva territorial para expansiones futuras que arrojan un potencial de 140,800 m<sup>2</sup> rentables de parques industriales en Monterrey y San Luis Potosí. También durante el trimestre adquirimos exitosamente el Corporativo San Mateo por \$121 millones de pesos, un edificio de oficinas en la zona norte de la Ciudad de México (Lomas Verdes), que cuenta con un área bruta rentable de 5,440 metros cuadrados y que se encuentra ocupado al 100%, por un cliente multinacional, así como el Corporativo La Viga por \$415 millones de pesos que tiene un amplio potencial de generación de flujo adicional.

Estamos muy satisfechos de informar que nuestro desempeño en propiedades constantes ha llegado de nuevo muy por arriba de la inflación. Los ingresos de mismas tiendas al 30 de junio 2014 creció casi un 13% comparado con el trimestre del año anterior. Considerando el nuevo espacio desarrollado dentro de estas propiedades, así como variaciones en la ocupación, los ingresos por metro cuadrado al mes creció a 4.4%, comparado con la inflación anual del período al 30 de junio 2014 del 3.75%. Estamos incluyendo un desglose por segmento estas métricas, que reflejan tendencias muy positivas para los sectores industrial, comercial y oficinas.

También estamos muy satisfechos de anunciar que el Sr. Gerardo Vargas se une a Fibra Uno como Vicepresidente de Finanzas a partir de hoy. El Sr. Vargas cuenta con una larga y distinguida trayectoria en el sector financiero nacional e internacional. El Sr. Javier Elizalde, nuestro CFO desde nuestra salida a bolsa, ahora ocupará el cargo de Vicepresidente de Tesorería. Queremos agradecer al Sr. Elizalde por su inestimable contribución a Fibra Uno durante su mandato como nuestro Director de Finanzas. Nuestra organización tendrá ahora 6 Vicepresidencias que reportarán al Director General.

Por último, por los resultados del segundo trimestre de 2014 y cumpliendo con nuestra obligación de distribuir al menos el 95% de nuestro resultado fiscal, Fibra Uno llevará a cabo una distribución de Ps. 0.4014 por CBFI el 11 de agosto de 2014, correspondientes a los resultados del segundo trimestre de 2014.

**André El-Mann,  
Director General, Fibra Uno**

## II. DATOS RELEVANTES DEL SEGUNDO TRIMESTRE

(Cifras en millones de pesos)

### INDICADORES FINANCIEROS

	2T14	1T14	4T13	3T13	2T13	Var. % 2T14 vs 2T13
Ingresos Totales	1,982.1	1,697.9	1,183.0	1,061.1	949.1	108.8%
Ingresos por Rentas	1,853.5	1,485.3	1,105.0	993.3	889.6	108.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	1,717.4	1,362.8	966.8	903.7	820.4	109.3%
Margen NOI	86.6%	80.3%	81.7%	85.2%	86.4%	0.2%
Flujos de operación (FFO) <sup>(1)</sup>	933.5	762.2	747.3	904.0	673.5	38.6%
Margen FFO	50.4%	51.3%	67.6%	91.0%	75.7%	-33.5%
<b>POR CBFIs</b>						
FFO	0.32	0.40	0.41	0.50	0.37	-12.3%
Distribuciones del Trimestre	0.40	0.44	0.48	0.45	0.41	-2.1%
Precio CBFIs	45.3	42.2	42.1	36.3	43.3	4.6%
<b>CBFIs</b>						
Total en circulación <sup>(3)</sup>	2,877.1	1,893.4	1,809.0	1,809.0	1,800.6	59.8%
<b>INDICADORES OPERACIONALES</b>						
Total GLA ('000 mts <sup>2</sup> )	5,737.5	5,246.6	4,949.4	3,248.4	3,141.6	82.6%
Número de propiedades <sup>(2)</sup>	450.0	417.0	410.0	319.0	316.0	42.4%
Número de estados	31.0	31.0	31.0	29.0	29.0	6.9%
Promedio duración contratos (años)	4.9	5.2	5.5	5.2	5.4	N/A
Ocupación Total	94.6%	95.2%	95.1%	94.0%	95.0%	-0.4%
Área rentable en desarrollo ('000 mts <sup>2</sup> )	1,444.6	291.6	291.6	675.3	887.7	N/A

<sup>(1)</sup>. Ver cálculo FFO en la página 8

<sup>(2)</sup>. Se considera el total de número de operaciones en 439 propiedades.

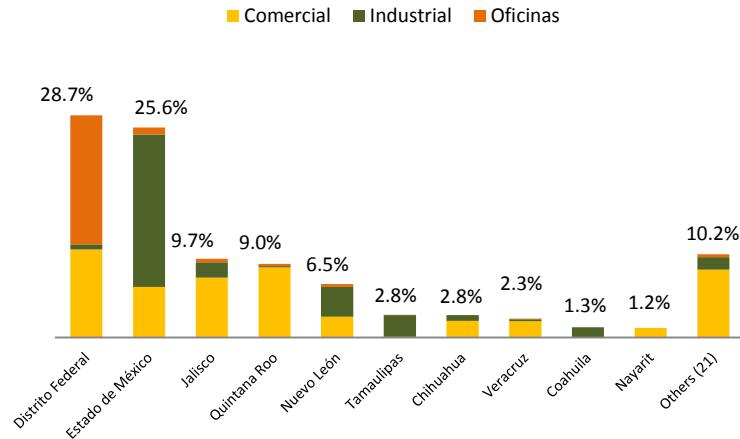
<sup>(3)</sup> Número de certificados en circulación a la fecha de la distribución

- La tasa de ocupación de nuestro portafolio de 439<sup>(1)</sup> propiedades estabilizadas al 30 de junio de 2014 fue de 94.6%, comparado con 95.2% del 1T14. La variación en nuestra tasa de ocupación se debe principalmente a la ocupación de espacios vacíos por nuevos inquilinos, así como la renovación de contratos con los inquilinos actuales y el efecto de la incorporación de los portafolios de California, Hotel Centro Histórico y Galerías Guadalajara.
- El ingreso operativo neto (NOI) de Fibra Uno para el 2Q14 fue de Ps. \$1,717.4 millones, lo cual representa un crecimiento de 109.3% comparado con Ps. \$820.4 millones en 2T13.
- Las 439 propiedades obtuvieron ingresos por rentas de Ps. \$1,853.5 millones, lo cual representa un incremento del 24.8% comparado con los Ps. \$1,485.3 millones durante el 1T14. El incremento en los ingresos se debe principalmente al crecimiento natural de nuevos espacios arrendados y/o por la terminación de periodos de gracia en portafolios como G30 y Apolo, a la incorporación de las nuevas propiedades y a una reclasificación de ingresos por mantenimiento a ingresos por rentas del portafolio Apolo producto del proceso de integración de las propiedades a Fibra Uno.
- Durante el segundo trimestre tuvimos una disminución del 40.9% en gastos de mantenimiento debido a una reducción en gastos pre-operativos de las aperturas de nuevas propiedades del portafolio de Apolo (Patio Santa Fe, Patio Universidad y Patio Clavería).
- El gasto de interés para el 2Q14 fue de Ps. \$563.2 millones lo cual representa un incremento del 10.3% comparado con Ps. \$510.8 millones en el 1T14, este incremento es principalmente debido a la provisión de un mes más de intereses de nuestros bonos en dólares.

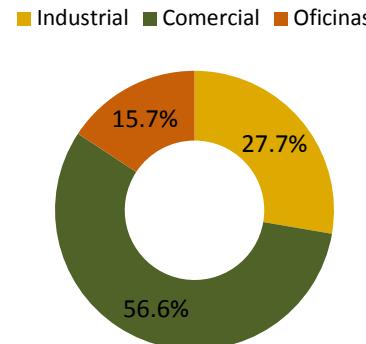
<sup>(1)</sup> Número de propiedades estabilizadas

### III. RESUMEN DEL PORTAFOLIO

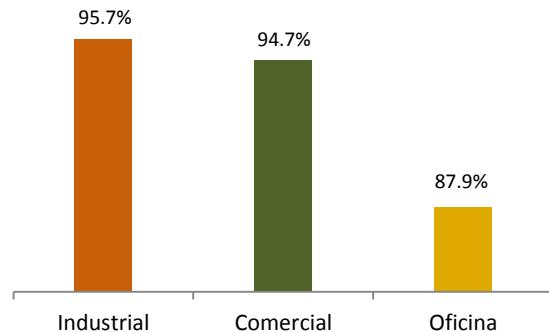
**Participación por Ingresos del Portafolio**  
(% RFA, al 2T'14)



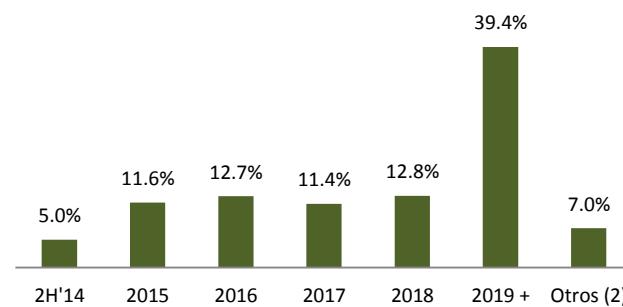
**Ingresos por sector**  
(% Ingresos, al 2T'14)



**Tasa de ocupación<sup>(1)</sup>**  
(% GLA, al 2T'14)



**Terminación de arrendamientos**  
(% GLA, al 2T'14)



<sup>(1)</sup> Se considera los metros cuadrados de los contratos firmados

<sup>(2)</sup> Rentas Estatutarias

## Desempeño a Propiedades Constantes para el 2T14

Durante el segundo trimestre de 2014, nuestros ingresos totales a propiedades constantes crecieron 12.9%. Considerando ingresos totales medidos como ingresos/m<sup>2</sup>/mes, estos crecieron 4.4% durante éste período, lo cual representa un incremento de 9.1% y 0.7% por encima de la inflación respectivamente.

Ingresos	2T13	2T14	% Cambio
Industrial	271,809,748	338,097,482	24.4%
Comercial	371,432,506	391,700,144	5.5%
Oficinas	110,680,702	121,115,571	9.4%
<b>TOTAL</b>	<b>753,922,956</b>	<b>850,913,197</b>	<b>12.9%</b>
GLA (m <sup>2</sup> )			
Industrial	1,872,795	2,057,618	9.9%
Comercial	917,198	916,670	-0.1%
Oficinas	296,753	296,669	0.0%
<b>TOTAL</b>	<b>3,086,747</b>	<b>3,270,957</b>	<b>6.0%</b>
Ocupación			
Industrial	98.4%	96.6%	-1.8%
Comercial	93.6%	94.3%	0.7%
Oficinas	86.5%	84.5%	-2.3%
<b>TOTAL</b>	<b>95.8%</b>	<b>94.8%</b>	<b>-1.0%</b>
Renta / m <sup>2</sup> / Mensual			
Industrial	48.38	54.77	13.2%
Comercial	134.99	142.44	5.5%
Oficinas	217.57	220.44	1.3%
<b>TOTAL</b>	<b>90.38</b>	<b>94.37</b>	<b>4.4%</b>

- Los ingresos del 2T14 en el sector industrial fueron de Ps. 338.1 millones lo cual representa un incremento del 24.4% respecto de 2T13, este crecimiento es derivado principalmente del desarrollo de área rentable en propiedades de G30. La ocupación del 2T14



en el sector industrial respecto de 2T13 resulta en una disminución de 1.8%, principalmente por la terminación natural y anticipada de algunos contratos de arrendamiento no renovados en algunas propiedades.

- Los ingresos del 2T14 en el sector comercial fueron de Ps. 391.7 millones lo cual representa un incremento del 5.5% respecto de 2T13, principalmente por incrementos de contratos, como en el portafolio Azul que tuvieron un incremento promedio de 6.3%. En cuanto al GLA para el mismo período se muestra una ligera disminución de 0.1% derivado de área rentable que se está redesarrollando como en Plaza Central, Salina Cruz y Río de los Remedios.
- Los ingresos del 2T14 en el sector de oficinas fueron de Ps. 121.1 millones lo cual representa un incremento del 9.4% respecto de 2T13. En cuanto a la ocupación para el mismo período hay una disminución 2.3% principalmente por la terminación de algunos contratos que no han sido renovados.

## Niveles de Ocupación de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 2T14

Portafolio	# Propiedades <sup>(2)</sup>	GLA en Operación <sup>(1)</sup>	GLA Ocupado <sup>(1)</sup>	Ocupación
Apolo	44	876,535	823,992	94.0%
Blanco	1	44,711	44,692	100.0%
California	29	345,469	296,848	85.9%
Colorado	1	102,000	102,000	100.0%
Corporativo San Mateo	1	5,440	5,440	100.0%
Vermont	34	524,588	508,029	96.8%
G-30	27	1,414,015	1,363,342	96.4%
Gris	1	69,977	69,842	99.8%
Hilton	1	40,000	40,000	100.0%
Inicial	17	694,160	652,829	94.0%
La Viga	1	22,538	16,352	72.6%
Maine	7	146,116	143,291	98.1%
Azul	23	125,624	124,707	99.3%
Morado	16	548,953	474,190	86.4%
P.E. Cancún	1	18,000	18,000	100.0%
P8	8	77,830	77,340	99.4%
Pace	2	43,593	43,593	100.0%
Posadas	1	4,815	4,815	100.0%
R15	1	72,216	60,813	84.2%
Rojo	219	173,884	173,884	100.0%
TM	1	83,971	83,971	100.0%
UAG	1	163,000	163,000	100.0%
Verde	1	117,352	117,352	100.0%
Villahermosa	1	22,720	19,401	85.4%
<b>Total</b>	<b>439</b>	<b>5,737,506</b>	<b>5,427,721</b>	<b>94.6%</b>

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

(2) Número de propiedades



## Reconciliación de Ingreso Neto a FFO

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2T 2014</u>
Utilidad Neta Consolidada	\$ 1,722,457
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$ (777,925)
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	\$ 198,064
Reserva plan ejecutivo de compensación	\$ 368,839
Provisiones de ingreso y rentas cobradas por anticipado	\$ (104,273)
Rentas por cobrar	\$ (140,461)
Ganancia cambiaria neta	\$ (333,187)
<hr/>	
FFO	\$ 933,514
<hr/>	
IVA neto recuperado	\$ 788,452
Amortizaciones créditos	\$ (524,921)
<hr/>	
AFFO	\$ 1,197,045
<hr/>	
Distribución del trimestre	\$ 1,154,948
AFFO yield	96.5%

\* 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 los 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 para ese período. Al final del año Fibra UNO revisará su estimación del número e importe de los CBFIs que esperan ser adjudicados, apoyándose en valuaciones realizadas por peritos independientes calificados. El efecto de la revisión de los estimados originales, los cuales podrían variar significativamente, se reconocerán al final del año de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado por los peritos independientes. Al 30 de junio de 2014 la estimación de Fibra UNO para el plan ejecutivo de compensación asciende a \$368,839 equivalente a seis meses o el 50% del monto máximo a ser otorgado durante un año de acuerdo al plan, tomando un precio por CBFIs de \$45.27 pesos, dicho efecto se muestra en los gastos de operación del período.

## Suplemento Informativo

### *Propiedades en Operación*

Segmento	Propiedades en operación	GLA	Ingresos	Ocupación	Ajuste de Estabilización <sup>(1)</sup>
					Ingreso Trimestral
Industrial	102	3,109,734	505,352	95.7%	520,452
Comercial	270	2,256,351	1,031,652	94.7%	1,055,663
Oficinas	69	633,671	287,223	87.9%	311,226
<b>Total</b>	<b>441</b>	<b>5,999,756</b>	<b>1,824,227</b>	<b>94.60%</b>	<b>1,887,341</b>

### *Adquisiciones no incluidas en el trimestre actual*

Proyecto	Segmento	Precio de compra	GLA	Ingresos Anualizado <sup>(2)</sup>	Cierre Estimado
R15	Mixto	8,296,400	154,702	685,059	2014-2015
<b>Total</b>			<b>154,702</b>	<b>685,059</b>	

### *Propiedades en Desarrollo*

Proyecto	Segmento	GLA	Inversión a la Fecha	Inversión Pendiente	Ingresos Anualizado <sup>(2)</sup>	Fecha en Operación
Delaware <sup>(3)</sup>	Oficina	70,000	-	1,400,000	251,160	2017
Diana <sup>(3)</sup>	Oficina	63,000	440,616	209,384	130,000	2017
R15	Mixto	283,000	-	10,125,000	1,100,000	2015-2017
La Viga	Oficina	67,750	-	400,000	199,044	2015-2016
G30	Industrial	750,000	1,565,672	2,094,328	502,200	2014-2015
G30	Comercial	30,000	250,000	200,000	230,400	2014-2015
G30	Oficina	41,600	930,862	585,138	197,820	2014-2015
Apolo <sup>(4)</sup>	Comercial	139,899	904,000	-	103,000	2015-2016
<b>Total</b>		<b>1,445,249</b>	<b>4,091,150</b>	<b>14,888,850</b>	<b>2,713,624</b>	

(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) Contrato NNN o renta equivalente a INO

(4) No se concluirá la compra de Santa Anita del portafolio de Apolo

## Perfil Crediticio

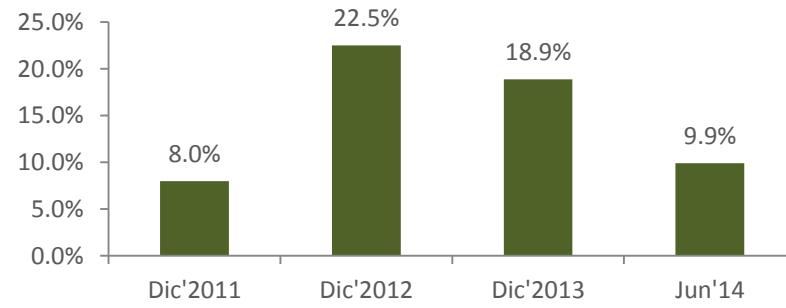
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	26% <sup>1</sup>	Menor a o igual a 60%	Cumple
Limitación de deuda garantizada:	9.3%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de servicio de la deuda:	1.7x <sup>2</sup>	Mayor o igual a 1.50x	Cumple
Razón de activos totales no gravados:	461.7%	Mayor o igual a 150%	Cumple

**Deuda Bruta Total a Valor Empresarial**



**Deuda Bruta Garantizada a Valor Empresarial**



<sup>1</sup> LTV significa Loan to Value o razón de deuda bruta a valor de los activos

<sup>2</sup> Calculado con el ingreso disponible para el servicio de la deuda de los últimos 12 meses al 2T'14

**Nueva regulación para Fibras por la CNBV:**

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	26.0%	Menor a o igual a 50%	Cumple
Razón servicio de la deuda <sup>(1)</sup> :	3.0x	Menor o igual a 1.0x	Cumple
Activos Líquidos <sup>(2)</sup>		Ps. 31,685.2 mm	
Utilidad de Operación después de distribuciones		Ps. 3,171.6 mm	
<u>Líneas de Crédito</u>		<u>Ps. 2,700.0 mm</u>	
	Subtotal	Ps. 37,556.7 mm	
Servicio de Deuda		Ps. 7,476.3 mm	
<u>Capex</u>		<u>Ps. 4,864.8 mm</u>	
	Subtotal	Ps. 12,341.1 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 Fibra Uno está la creación de valor para los tenedores de CBFIs, por lo cual el Comité Técnico de Fibra Uno aprobó una distribución por un total de Ps. \$1,155 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de abril de 2014 al 30 de junio de 2014. La distribución equivale a un pago de Ps. \$0.4014 por CBFI. Bajo la Ley Mexicana, Fibra Uno tiene la obligación de pagar al menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFI por los menos una vez al año.

Desde su incorporación, Fibra Uno 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 Fibra Uno tiene un crecimiento de 22% y 29% aproximadamente para el 2012 y 2013 respectivamente, aun considerando el aumento en número de CBFIs proveniente de ampliaciones de capital y adquisiciones llevadas a cabo con CBFIs como moneda para la adquisición.

Las distribuciones pagadas hasta el momento son:

	2011	2012	2013	2014
<b>1T</b>	0.0343	N/A	0.1960	-46.0%
<b>2T</b>	0.3022	781.0%	0.3000	53.0%
<b>3T</b>	0.3779	25.0%	0.4045	35.0%
<b>4T</b>	0.3689	-2.4%	0.4216	4.8%
Total	1.08333		1.3221	1.7104
		Δ% 12 vs 11 22.0%	Δ% 12 vs 11 29.4%	



## V. INFORMACION FINANCIERA

Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México SA Institución de Banca Múltiple  
Balance General Consolidado (Condensado) al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013  
(Cifras en miles de pesos)

	Notas*	<u>30 de junio 2014</u>	<u>31 de diciembre 2013</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
Activo Circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	1	\$ 30,450,513	\$ 2,088,434
Rentas por cobrar y otras	2	\$ 1,279,425	\$ 732,448
Cuentas por cobrar a parte relacionada	9	\$ 115,450	\$ 125,609
Impuestos por recuperar		\$ 1,697,823	\$ 3,736,002
Pagos anticipados		<u>\$ 99,264</u>	<u>\$ 17,685</u>
Total del activo circulante		\$ 33,642,475	\$ 6,700,178
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	3	\$ 102,034,312	\$ 88,905,718
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	4	\$ -	\$ 898,035
Inversiones en derechos fiduciarios	5	\$ 2,472,689	\$ 2,341,590
Otros activos, Neto	6	<u>\$ 2,363,782</u>	<u>\$ 2,484,474</u>
Total del activo no circulante		<u>\$ 106,870,783</u>	<u>\$ 94,629,817</u>
Total		<u>\$ 140,513,258</u>	<u>\$ 101,329,995</u>

## PASIVO

### Pasivo circulante:

Porción circulante de la deuda a largo plazo	7	\$ 2,879,976	\$ 7,032,036
Cuentas por pagar y gastos acumulados	8	\$ 2,914,354	\$ 8,187,481
Rentas cobradas por anticipado		\$ 31,176	\$ 72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	\$ 471,746	\$ 60,767
Total del pasivo circulante		<u>\$ 6,297,252</u>	<u>\$ 15,352,369</u>

Deuda a largo plazo	7	\$ 33,326,428	\$ 27,270,390
Depósitos de los arrendatarios		\$ 444,403	\$ 389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		\$ 78,456	\$ 103,445
Total del pasivo		<u>\$ 40,146,539</u>	<u>\$ 43,115,782</u>

### Patrimonio de los fideicomitentes:

Aportaciones de los fideicomitentes	11	\$ 90,347,624	\$ 49,914,979
Resultados acumulados		<u>\$ 10,019,095</u>	<u>\$ 8,299,234</u>
Total del patrimonio		<u>\$ 100,366,719</u>	<u>\$ 58,214,213</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES		<u><u>\$ 140,513,258</u></u>	<u><u>\$ 101,329,995</u></u>

\* Revisar Notas en los Anexos



Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México SA Institución de Banca Múltiple

Estado consolidado de Flujos de Efectivo

Por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2014 y 2013

(Cifras en miles de pesos)

<u>Actividades de operación:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad neta consolidada	\$ 2,777,001	\$ 1,270,113
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$ (1,072,832)	-
Ganancia no realizada en moneda extranjera	\$ (228,792)	\$ 13,483
Amortización plataforma administrativa	\$ 321,197	-
Reserva plan ejecutivo de compensación	\$ 368,839	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	\$ (68,726)	\$ (317,727)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	\$ 1,073,985	\$ 326,558
Total	<u>\$ 3,170,672</u>	<u>\$ 1,292,427</u>
 <u>Actividades de operación:</u>		
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	\$ (546,977)	\$ (58,441)
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	\$ 10,158	\$ 3,394
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	\$ 2,038,179	\$ (231,765)
Pagos anticipados	\$ (81,579)	\$ (19,256)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ (304,680)	\$ 63,344
Rentas cobradas por anticipado	\$ 410,979	\$ 57,453
Depósitos de los arrendatarios	\$ (65,898)	\$ (22,982)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 54,825	\$ 27,301
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>\$ 4,685,679</u>	<u>\$ 1,111,475</u>



Actividades de inversión:

Inversiones en desarrollo de proyectos	\$ (2,556,661)	\$ (6,865,586)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ -	\$ (1,239,488)
Adquisiciones de propiedades de inversión	\$ (4,329,537)	\$ (12,916,728)
Inversiones en valores	\$ (28,789,690)	\$ -
Otros Activos	\$ -	\$ (65)
Inversión en asociadas	\$ (131,099)	\$ -
Intereses recibidos	\$ 68,726	\$ 317,727
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>\$ (35,738,261)</u>	<u>\$ (20,704,140)</u>

Actividades de financiamiento:

Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ -	\$ 10,274,226
Pagos de deuda a largo plazo	\$ (13,794,888)	\$ (157,884)
Obtención de deuda a largo plazo	\$ 15,372,805	\$ -
Distribuciones a los fideicomitentes	\$ (1,695,140)	\$ (936,901)
Intereses pagados	\$ (859,031)	\$ (326,558)
Aportaciones de los fideicomitentes	<u>\$ 31,601,225</u>	<u>\$ 27,390,204</u>
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>\$ 30,624,971</u>	<u>\$ 36,243,087</u>

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:

(Disminución) Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	\$ (427,611)	\$ 16,560,422
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>\$ 1,364,458</u>	<u>\$ 2,047,712</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 936,847</u>	<u>\$ 18,608,134</u>



Estado de Resultados Consolidados (Condensados)

del 1 de abril al 30 de junio de 2014 y 2013

(Cifras en miles de pesos)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos por rentas	\$ 1,824,227	\$ 889,573
Ingresos por mantenimiento	\$ 128,574	\$ 59,529
Otros Ingresos	<u>\$ 29,298</u>	<u>\$ -</u>
<b>Total de ingresos</b>	<u>\$ 1,982,099</u>	<u>\$ 949,102</u>
Gastos de administración	\$ 152,218	\$ 99,038
Gastos de Operación	<u>\$ 633,523</u>	<u>\$ 128,748</u>
<b>Resultado de operación</b>	\$ 1,196,358	\$ 721,316
Productos financieros	\$ 65,029	\$ 194,729
Amortizaciones Comisiones Bancarias	\$ (86,845)	\$ -
Gastos financieros	<u>\$ (563,197)</u>	<u>\$ (242,529)</u>
<b>Resultado Integral del Financiamiento</b>	\$ 611,345	\$ 673,516
Ajuste al Valor Razonable	\$ 777,925	\$ -
Ganancia/perdida cambiaria	\$ 333,187	\$ (248,195)
<b>Resultado antes de distribución</b>	<u><u>\$ 1,722,457</u></u>	<u><u>\$ 425,321</u></u>

Notas a los estados financieros consolidados condensados

**1. Efectivo y efectivo restringido**

	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Efectivo y bancos	\$473,674	\$789,675
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	463,173	574,783
Valores gubernamentales de negociación	<u>\$29,513,666</u>	<u>\$723,976</u>
 Total de efectivo y efectivo restringido	 <u>\$30,450,513</u>	 <u>\$2,088,434</u>

**2. Rentas por cobrar y otras**

	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Rentas por cobrar	\$ 1,114,181	\$ 542,179
Otras cuentas por cobrar	196,014	208,539
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(30,770)</u>	<u>(18,270)</u>
 Total de rentas por cobrar y otras	 <u>\$ 1,279,425</u>	 <u>\$ 732,448</u>

**3. Propiedades de inversión**

30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
---------------------	-------------------------

Valor razonable:

Inversión terminada	\$ 97,023,958	\$ 76,667,511
Inversión en proceso de construcción	2,606,664	9,834,517
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>2,403,690</u>	<u>2,403,690</u>
	<u>\$ 102,034,312</u>	<u>\$ 88,905,718</u>

Tipo	Número de propiedad s	30 de junio	31 de diciembre
		2014	2013
Saldos al inicio del período		\$ 88,905,718	\$ 29,853,455
Adquisiciones:			
Galerías Guadalajara	Comercial 1	3,575,434	-
Corporativo San Mateo	Oficinas 1	120,979	-
Hotel Centro Histórico	Comercial 1	1,173,506	-
La Viga	Oficinas 1	646,743	-
Portafolio California	Industrial 29	3,638,928	
Portafolio Maine	Comercial 6	1,673,636	
Portafolio Apolo	Comercial 49	-	24,400,274
Portafolio G-30	Mixto 30	-	10,865,473
Portafolio Vermont	Industrial 34	-	4,820,737
Portafolio P8	Oficinas 8	42,088	2,411,500
Centro Bancomer	Oficinas 1	-	1,633,150

	Tipo	Número de Propiedades	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Universidad Autónoma de Guadalajara	Comercial	1	-	580,075
Cartera Delaware	Mixto	1	-	514,852
Pace Industries	Industrial	2	-	226,728
Edificio Corporativo Posadas	Oficinas	1	-	195,018
Parque Empresarial Cancún	Industrial	1	-	177,500
Tanara Aguascalientes	Comercial	1	-	50,000
Villahermosa	Comercial	1	-	9,315
Portafolio Morado	Mixto	16	-	1,620
Construcción en proceso			1,184,448	8,684,236
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>1,072,832</u>	<u>4,481,785</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 102,034,312</u>	<u>\$ 88,905,718</u>

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

La Administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

La Administración considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información.

La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que



representa, su valor razonable.

Al 30 de junio de 2014 el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$1,072,832.

**4. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión**

	<b>30 de junio 2014</b>	<b>31 de diciembre 2013</b>
Citicapital, S. A. de C. V.	\$ -	\$ 450,922
HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V.	-	311,000
Otros	<u>-</u>	<u>136,113</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 898,035</u>

**5. Inversión en asociadas**

	<b>% de participación</b>	<b>30 de junio 2014</b>	<b>31 de diciembre 2013</b>
Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,032,073	\$ 2,032,073
Torre Diana	50%	<u>440,616</u>	<u>309,517</u>
		<u><u>\$ 2,472,689</u></u>	<u><u>\$ 2,341,590</u></u>

- (1) Fibra UNO decidió registrar esta inversión a valor razonable a través de resultados, según lo permitido por las NIIF, dada la naturaleza de la inversión.

**6. Otros activos, Neto**

	<b>30 de junio 2014</b>	<b>31 de diciembre 2013</b>
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800
Amortización acumulada	<u>(120,692)</u>	<u>-</u>
	<u><u>\$ 2,363,782</u></u>	<u><u>\$ 2,484,474</u></u>

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

**7. Deuda a largo plazo**

	<b>30 de junio 2014</b>	<b>31 de diciembre 2013</b>
Con fecha 30 de junio de 2014, Fibra UNO asumió deuda como parte de la	\$ 405,366	\$ -

adquisición del Hotel Hilon Centro Histórico con Metlife por 31.1 millones de dólares cuyo monto será pagado en 13 amortizaciones mensuales siendo la fecha de vencimiento el 1 de julio de 2015. El préstamo devenga intereses a tasa fija de 7.5%

Con fecha 23 de enero del 2014, Fibra UNO emitió bajo el programa "Senior Notes" Certificados Bursátiles (CBs) en el extranjero, en dos tramos, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, los intereses son pagaderos semestralmente y el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.

Con fecha 16 de diciembre de 2013, Fibra UNO emitió CBs en tres Tramos al amparo de un programa de deuda hasta por \$25,000,000 autorizados por la CNByV. (i) Un Tramo identificado con la serie FUNO 13 por \$4,350,058 a una tasa TIIE más 80 puntos base con vencimiento a 5.5 años e intereses pagaderos mensualmente, (ii) Un Tramo identificado con la serie FUNO 13-2 por \$2,000,000 a una tasa fija de 8.40% con vencimiento a 10 años e intereses pagaderos semestralmente y (iii). Un Tramo identificado con la serie FUNO 13U por \$2,190,263 a tasa fija de 5.09% equivalentes a 425,700,000 Unidades de Inversión ("UDIs") con vencimiento a 15 años e intereses pagaderos semestralmente.

Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 385.4 millones de dólares estadounidenses y 395.9 millones de dólares estadounidenses, respectivamente y el importe a pagar en pesos asciende a \$1,729,379 y \$1,748,038, respectivamente. El importe en dólares devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 2.52% y un tramo variable de Libor más un spread de 2.10%. El importe en pesos devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 6.82% y un tramo variable de TIIE más un spread de 2.10% estipulado en el contrato de deuda. El plazo para liquidar la deuda será hasta julio de 2016. Las amortizaciones serán por 2 millones de dólares estadounidenses mensuales y cuatro amortizaciones adicionales por 25 millones de dólares estadounidenses durante los primeros cuatro años. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro. El crédito se encuentra garantizado con las propiedades adquiridas del portafolio Morado.

Con fecha el 18 de diciembre de 2013, Fibra UNO firmó un contrato de crédito puente con Deutsche Bank AG, London Branch por 250 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 360 días. El préstamo devenga intereses a una tasa LIBOR más 250 puntos base. Este préstamo fue prepagado en su totalidad el 30 de enero de 2014.

Crédito simple con Banorte. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE

13,000,200	-	
8,534,372	8,500,314	
6,739,551	6,921,234	
-	3,266,300	
-	3,259,169	

a 29 días más un spread del 1.70% al 1.85%. El plazo para liquidar la deuda se estableció el 25 de junio de 2020. Este préstamo fue prepagado en su totalidad el 31 de enero de 2014.

Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de junio de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 18.7 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos asciende a \$2,091,356. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 19 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos asciende a \$2,112,008. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.80%. La parte en pesos devengan intereses a una tasa fija del 7.75% y 9.93%, y una tasa TIIE más 1.45%. El plazo para liquidar esta deuda será 9 de noviembre de 2017.

Con fecha 18 de diciembre de 2013, Fibra UNO firmó un contrato de crédito puente con Bancomer por \$2,000,000 devenga intereses a una tasa TIIE más 60, 90 y 120 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 10 de septiembre de 2014.

Crédito simple con Banamex. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más un spread del 5.2855%. El plazo para liquidar la deuda se estableció el 21 de marzo de 2015. Este préstamo fue prepagado el 17 de junio de 2014.

Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de junio de 2014 el importe a pagar en dólares asciende a 102.3 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos asciende a \$36,044. Al 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 104.1 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos asciende a \$36,429. El crédito en dólares estadounidenses devengan intereses a una tasa LIBOR de 90 días más un spread del 3.45% al 4%, el plazo para liquidar la deuda en dólares será hasta 1 de julio de 2018, y el crédito en pesos devenga intereses a una tasa total TIIE a 29 días más un spread del 4%, el plazo para liquidar la deuda en pesos será el 1 de julio de 2018.

Crédito simple con Bancomext. Al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 82.6 millones de dólares estadounidenses y 84.4 millones de dólares estadounidenses, respectivamente. El devenga intereses a una tasa total del 4.48%. El plazo para liquidar la deuda será en 84 amortizaciones mensuales y una amortización final equivalente al 66.03% del monto dispuesto, finalizando el 3 de noviembre de 2020.

2,335,344 2,360,478

2,000,000 2,000,000

- 1,944,486

1,366,062 1,396,544

1,074,077 1,102,768

Con fecha 16 de diciembre de 2011, Fibra UNO firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Inbursa, S. A. ("Inbursa"), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$2,500,000, la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2011 por un importe de \$850,000. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a la TIIE a 91 días más un margen creciente que parte de 2 y termina en 5%. El plazo para liquidar la deuda e estableció a 80 trimestres iniciando el primer pago de capital e intereses en marzo de 2012 y finalizando en diciembre de 2031. Las comisiones pagadas corresponden al importe de la línea de crédito ejercida. El saldo de este préstamo fue prepagado el 4 de febrero de 2014.

807,269

El 18 junio de 2013, Fibra UNO firmó el tercer convenio modificadorio al contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias de fecha 21 de diciembre de 2011 con Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000, el cual será dividido en dos Tramos A y B por \$750,000 y \$350,000, respectivamente. El convenio modifica las fechas de pago y número de amortizaciones por lo que se refiere al "Tramo A" así como la definición de "período de desembolso" del Tramo A, no se cobrará comisión por la ampliación del plazo. Con fechas 31 de julio de 2013 y 31 de agosto de 2012, Fibra UNO ejerció la disposición del crédito del Tramo A por \$650,000 y del Tramo B por \$333,000 (este último fue liquidado el 31 de julio de 2013), respectivamente. El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos base. El plazo para liquidar la deuda se estableció en 21 amortizaciones y 27 amortizaciones, respectivamente, iniciando el primer pago de capital e intereses el 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2012, respectivamente y finalizando en diciembre de 2018. El saldo de este préstamo fue prepagado el 31 de enero de 2014.

650,000

Crédito simple con Bancomer. El préstamo en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 0.75% al 1.3%. El plazo para liquidar la deuda se estableció para el 21 de enero de 2015. El saldo de este préstamo fue prepagado el 28 de enero de 2014.

524,193

Crédito simple con Banamex. Al 30 de junio de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 13.4 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$329.8

504,491 512,963

millones. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 13.7 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$334.3 millones. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.9%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 13 de febrero de 2021.

Crédito simple con Inbursa. El crédito devenga intereses sobre saldos insoluto a una tasa fija del 11.65%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 14 de mayo de 2020. El 20 de junio de 2014 se liquidó el equivalente al 50% de esta deuda y que correspondía a la parte variable por \$231,500.

Crédito simple con Met Life, S. A., ("Met Life"). El préstamo devenga intereses sobre saldos insoluto a una tasa Bono M10 de 10.11%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 19 de febrero de 2016.

Con fecha 29 de noviembre de 2013, Fibra UNO firmó un contrato de crédito revolvente en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A. ("Actinver") por \$300,000 con una vigencia de 12 meses y devenga intereses a una tasa TIIE más un spread del 1.8%. El de 4 de abril se realizó el pago del saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2013. Al 30 de junio de 2014 no se han dispuesto recursos de esta línea de crédito.

A corto plazo (incluyendo porción circulante de la deuda de largo plazo)

231,500	493,000
---------	---------

398,088	403,302
---------	---------

-	300,000
36,589,051	34,442,020
<u>(2,879,976)</u>	<u>(7,032,036)</u>
33,709,075	27,409,984
<u>(382,647)</u>	<u>(139,594)</u>
<u>\$ 33,326,428</u>	<u>\$ 27,270,390</u>

Al 30 de junio de 2014 Fibra UNO ha realizado prepagos de deuda por \$13,513.5 millones con los recursos obtenidos de las emisiones de deuda pública y de CBFIs realizadas durante 2013 y 2014.

El 4 de abril de 2014 Fibra UNO firmó un crédito simple con Banco Santander por, \$2,400 millones con una vigencia de 3 años a una tasa TIIE más un margen del 1.10%, el cuál fue pagado en su totalidad el 17 de junio de 2014. Esta línea se encuentra disponible para futuras disposiciones.

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.
- Constituir una reserva de deuda equivalente a un período de dos meses la suma de los intereses y capital que deberá pagar trimestralmente en la cuenta de cheques o contrato de inversión que Fibra UNO tenga con Inbursa.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria Inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500 millones.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución de Fibra UNO sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.
- Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias.
- El Fideicomiso y ninguna de sus Subsidiarias, podrán contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total Insoluta de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- El Fideicomiso y ninguna de sus Subsidiarias, podrán contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional.



Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 30 de junio de 2014 son:

2016	\$ 2,430,728
2017	7,549,094
2018	448,699
2019	731,649
2020	4,464,322
2021 y años posteriores	<u>18,084,583</u>
	<u>\$ 33,709,075</u>

#### 8. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,757,908	\$ 6,950,133
Proveedores	140,753	940,294
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>757,579</u>	<u>228,120</u>
Intereses por pagar	<u>258,114</u>	<u>68,934</u>
	<u>\$ 2,914,354</u>	<u>\$ 8,187,481</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 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 esperan ser adjudicados apoyándose en valuaciones realizadas por peritos independientes calificados. El efecto de la revisión de los estimados originales, los cuales podrían variar significativamente, se reconocerán al final del año de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado por los peritos independientes. Al 30 de junio de 2014 la estimación de Fibra UNO para el plan ejecutivo de compensación asciende a \$368,839 equivalente a seis meses o el 50% del 10% del total del plan, tomando un precio por CBFIs de \$45.27 pesos y se muestra en los gastos de operación del período.
- b) En enero de 2014, Fibra UNO liquidó las cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión con la emisión de CBFIs. Ver 11.

## 9. 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	Mixto	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 3,026,052	\$ 1,853,951	\$ 1,001,733	\$ 612,661	\$ 6,494,397
De uno a 5 años	9,269,616	5,326,212	3,198,769	1,864,482	19,659,079
Más de 5 años	<u>8,061,984</u>	<u>1,193,585</u>	<u>2,061,973</u>	<u>1,928,073</u>	<u>13,245,615</u>
	<u>\$20,357,652</u>	<u>\$ 8,373,748</u>	<u>\$ 6,262,475</u>	<u>\$ 4,405,216</u>	<u>\$39,399,091</u>

## 10. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Gastos por:	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Fibra Uno Administración		
Honorarios de administración y adquisición (1)	\$ 757,201	\$ 1,964,683
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 56,930	\$ 62,776
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 134,658	\$ 131,200
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos	\$ -	\$ 42,186
	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. (4)		
Servicios recibidos	\$ 371,666	\$ 881,097
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (4)	\$ 462,000	\$ 321,401
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V. (4)		
Servicios recibidos	\$ 99,538	\$ -
Cabi Inver, S. A. de C. V. (5)		
Servicios recibidos	\$ 991	\$ 1,734

(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 supervisión, los honorarios serán pagados en base al avance de obra.
- (5) El Fideicomiso paga a Cabi Inver, S. A. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) 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 vigencia de cinco años, renovables. Los saldos con partes relacionadas son:

	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Por cobrar:		
GICSA	\$ 39,295	\$ 18,391
Parks	1,499	-
Aportantes portafolio G-30	<u>74,656</u>	<u>107,218</u>
	<u>\$ 115,450</u>	<u>\$ 125,609</u>
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 454,017	\$ 56,250
Jumbo Administración	16,569	4,517
F2 Servicios	<u>1,160</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 471,746</u>	<u>\$ 60,767</u>

## 11. Patrimonio

### *Aportaciones*

- a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 30 de junio de 2014 existen 2,776,965,881 CBFIs en circulación y al 31 de diciembre 2013 existen 1,809,013,266 CBFIs en

circulación, y existen 906,712,791 y 524,056,406, CBFIs en tesorería no en circulación, respectivamente.

- c. Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2014, el Fideicomiso acordó y liquidó mediante la emisión de CBFIs cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 8b) por un monto de \$3,912,267. Como se menciona, dicha aportación no está reflejada en los estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo de 2014.

### **Distribuciones**

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

<b>Fecha de distribuciones</b>	<b>Distribuciones</b>
9 de mayo de 2014	\$ 826,813
13 de febrero de 2014	<u>868,327</u>
Total al 30 de junio de 2014	<u>\$ 1,695,140</u>
9 de mayo de 2013	\$ 581,786
31 de enero de 2013	<u>355,115</u>
Total al 30 de junio de 2013	<u>\$ 936,901</u>

### **12. 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 2014 y 2013, Fibra UNO ha distribuido \$1,695,140 y \$936,901, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal, y la Administración nos ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

### **13. Compromisos y contingencias**

- a. Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y

- actividades rutinarias.
- b. Como parte de las transacciones de constitución, Fibra UNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, Fibra UNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de “Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión”.
  - c. De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO 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.
  - d. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagará a Cabi Inver, S. A. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.
  - e. Como 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 \$3,440,472 han sido ejercidos.
  - f. Con fecha 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 por \$826,813. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de mayo de 2014.
  - g. Con fecha 23 de abril de 2013, en Asamblea General Ordinaria de Fideicomitentes, los Fideicomitentes aprobaron la constitución de “Fundación Fibra Uno”, para la realización de actividades sociales y sin fines de lucro, relacionadas con el mercado de bienes raíces en México”, en la cual Fibra UNO aportará el 0.25% de sus ingresos y “Fibra Uno Administración” \$0.50 por cada peso aportado por Fibra UNO. Al 30 de junio de 2014, Fibra UNO ha reconocido el monto por pagar relacionado a la aportación para constituir la Fundación por \$17. 5 millones.



## **VI. Información sobre Estimados y Riesgos Asociados**

La información que se presenta en este comunicado contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Fibra Uno (“Fibra Uno” o “Fideicomiso”) las cuales están basadas en el entendimiento de sus administradores, así como en supuestos e información actualmente disponible para Fibra Uno. Tales declaraciones reflejan la visión actual de Fibra Uno 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 Fibra Uno 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. Fibra Uno no pretende y no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.

## **VII. ACERCA DE FIBRA UNO**

Fibra Uno 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 439 propiedades en 31 entidades de la República Mexicana con una área rentable de aproximadamente 5.7 millones de metros cuadrados. Fibra Uno siempre está analizando una serie de propiedades para comprar y alquilar, con el fin de incrementar los ingresos de 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 Fibra Uno un vehículo atractivo de inversión.

Fibra Uno es administrada internamente por F1 Management, S.C., y es asesorada externamente por Fibra Uno 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 2T14

Fibra Uno los invita a participar en una conferencia telefónica para comentar los resultados del segundo trimestre de 2014, y dar una actualización de los negocios de la empresa.

**Fecha:** 29 de julio de 2014

**Hora:** 12pm ET/ 11am hora México

**Participantes:** André El-Mann, Director General

Javier Elizalde, Director de Finanzas

Isidoro Attie, Vice Presidente Ejecutivo

Gonzalo Robina, Director General Adjunto

Jorge Pigeon, 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 #: 13585467



### 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) 284-9400

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