

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

Estados financieros consolidados  
intermedios (condensados) al 30 de  
septiembre de 2013 y al 31 de diciembre de  
2012, y por los nueve meses terminados el  
30 de septiembre de 2013 y 2012

## **Fideicomiso Irrevocable No. F/1401**

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

# **Estados financieros consolidados 2013 y 2012**

| <b>Contenido</b>  | <b>Página</b> |
|---|---------------|
| Estados consolidados de posición financiera                                 | 2             |
| Estados consolidados de utilidad integral                                   | 3             |
| Estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes | 4             |
| Estados consolidados de flujos de efectivo                                  | 5             |
| Notas a los estados financieros consolidados                                | 6             |

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

**Estados consolidados de posición financiera**

Al 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

(En miles de pesos)

**Activos**

|  | Notas | 2013                 | 2012                 |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| Activo circulante:   |       |                      |                      |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido          | 3.    | \$ 15,823,523        | \$ 2,047,712         |
| Rentas por cobrar y otras  | 4.    | 342,443              | 158,771              |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                           |       | 226,173              | 11,278               |
| Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado |       | 1,194,788            | 1,548,019            |
| Pagos anticipados  |       | <u>21,485</u>        | <u>19,053</u>        |
| Total del activo circulante  |       | 17,608,412           | 3,784,833            |
| Activo no circulante:  |       |                      |                      |
| Propiedades de inversión   | 5.    | 46,239,642           | 29,853,455           |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión          | 6.    | 2,138,300            | 158,194              |
| Inversiones en derechos fiduciarios                                |       | 1,340,790            | -                    |
| Otros activos, Neto  |       | <u>-</u>             | <u>416</u>           |
| Total del activo no circulante                                     |       | <u>49,718,732</u>    | <u>30,012,065</u>    |
| Total  |       | <u>\$ 67,327,144</u> | <u>\$ 33,796,898</u> |

**Pasivos y Patrimonio**

|   |    |                      |                      |
|---|----|----------------------|----------------------|
| Pasivo circulante:  |    |                      |                      |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo                  | 7. | \$ 869,422           | \$ 669,596           |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión |    | 2,645,522            | 468,124              |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                         | 8. | 223,683              | 70,855               |
| Rentas cobradas por anticipado                                |    | 22,981               | 22,981               |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                       |    | <u>16,299</u>        | <u>49,918</u>        |
| Total del pasivo circulante                                   |    | <u>3,777,907</u>     | <u>1,281,474</u>     |
| Deuda a largo plazo   | 7. | 11,419,567           | 8,255,347            |
| Depósitos de los arrendatarios                                |    | 196,973              | 166,424              |
| Rentas cobradas por anticipado a largo plazo                  |    | <u>45,959</u>        | <u>68,941</u>        |
| Total del pasivo  |    | <u>15,440,406</u>    | <u>9,772,186</u>     |
| Patrimonio de los fideicomitentes:                            |    |                      |                      |
| Aportaciones de los fideicomitentes                           |    | 49,990,147           | 23,013,953           |
| Resultados acumulados   |    | <u>1,896,591</u>     | <u>1,010,759</u>     |
| Total del patrimonio  |    | <u>51,886,738</u>    | <u>24,024,712</u>    |
| Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes          |    | <u>\$ 67,327,144</u> | <u>\$ 33,796,898</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Lic. Javier Elizalde Vélez  
Director de Finanzas

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

**Estados consolidados de utilidad integral**

Por los períodos de nueve meses y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

|   | 30/septiembre/2013  | Transacciones del<br>tercer trimestre | 30/junio/2013       | 30/septiembre/2012  | Transacciones del<br>tercer trimestre | 30/junio/2012     |
|---|---------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Ingresos de propiedades de inversión        | \$ 2,521,287        | \$ 993,254                            | \$ 1,528,033        | \$ 1,019,186        | \$ 476,750                            | \$ 542,436        |
| Ingresos por mantenimiento                  | 199,182             | 67,891                                | 131,291             | 104,191             | 46,265                                | 57,926            |
| Otros ingresos                              | -                   | -                                     | -                   | 840                 | 840                                   | -                 |
|   | <u>2,720,469</u>    | <u>1,061,145</u>                      | <u>1,659,324</u>    | <u>1,124,217</u>    | <u>523,855</u>                        | <u>600,362</u>    |
| Honorarios de administración                | (235,595)           | (98,630)                              | (136,965)           | (82,481)            | (43,865)                              | (38,616)          |
| Gastos de operación                         | (199,596)           | (90,785)                              | (108,811)           | (75,055)            | (28,139)                              | (46,916)          |
| Gastos de mantenimiento                     | (200,003)           | (62,359)                              | (137,644)           | (99,860)            | (47,485)                              | (52,375)          |
| Seguros                                     | (19,777)            | (4,313)                               | (15,464)            | (13,374)            | (8,779)                               | (4,595)           |
| Gastos por interés                          | (441,593)           | (115,035)                             | (326,558)           | (71,909)            | (169)                                 | (71,740)          |
| Ingresos por interés                        | 531,731             | 214,004                               | 317,727             | 110,124             | 53,420                                | 56,704            |
| Ganancia (pérdida) cambiaria – Neta         | <u>(8,656)</u>      | <u>(27,159)</u>                       | <u>18,503</u>       | <u>143,586</u>      | <u>139,249</u>                        | <u>4,337</u>      |
| <b>Utilidad neta e integral consolidada</b> | <u>\$ 2,146,980</u> | <u>\$ 876,868</u>                     | <u>\$ 1,270,112</u> | <u>\$ 1,035,248</u> | <u>\$ 588,087</u>                     | <u>\$ 447,161</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Lic. Javier Elizalde Vélez  
Director de Finanzas

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

**Estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes**

Por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013 y 2012  
(En miles de pesos)

|                                    | Patrimonio           | Utilidades retenidas | Total                |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2012       | \$ 10,500,355        | \$ 292,866           | \$ 10,793,221        |
| Distribuciones a tenedores         | (178,646)            | (386,026)            | (564,672)            |
| Contribuciones de patrimonio       | 12,712,751           | -                    | 12,712,751           |
| Ajuste valor razonable             | -                    | 199,599              | 199,599              |
| Utilidad integral consolidada      | <u>-</u>             | <u>1,035,248</u>     | <u>1,035,248</u>     |
| Saldos al 30 de septiembre de 2012 | <u>\$ 23,034,460</u> | <u>\$ 1,141,687</u>  | <u>\$ 24,176,147</u> |
| Saldos al 1 de enero de 2013       | \$ 23,013,954        | \$ 1,010,758         | \$ 24,024,712        |
| Contribuciones de patrimonio       | 27,390,203           | -                    | 27,390,203           |
| Distribuciones a tenedores         | (414,010)            | (1,261,147)          | (1,675,157)          |
| Utilidad integral consolidada      | <u>-</u>             | <u>2,146,980</u>     | <u>2,146,980</u>     |
| Saldos al 30 de septiembre de 2013 | <u>\$ 49,990,147</u> | <u>\$ 1,896,591</u>  | <u>\$ 51,886,738</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiaria**  
**Estados consolidados de flujos de efectivo**

Por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2013 y 2012  
(En miles de pesos)

|   | 2013                 | 2012                |
|---|----------------------|---------------------|
| Actividades de operación:   |                      |                     |
| Utilidad neta consolidada   | \$ 2,146,980         | \$ 1,035,248        |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo:                                |                      |                     |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión                          | -                    | (199,599)           |
| Ganancia no realizada en moneda extranjera                                      | 13,484               | -                   |
| Amortizaciones del periodo  | -                    | 19,607              |
| Actividades de inversión:   |                      |                     |
| Intereses a favor   | (531,731)            | (110,124)           |
| Actividades de financiamiento:  |                      |                     |
| Intereses a cargo   | 441,593              | 68,395              |
| Total   | <u>2,070,327</u>     | <u>813,527</u>      |
| (Aumento) disminución en:   |                      |                     |
| Rentas por cobrar y otras   | (183,672)            | (26,317)            |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas  | (214,895)            | -                   |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado              | 353,231              | (1,204,151)         |
| Pagos anticipados   | (2,432)              | (15,898)            |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados   | 152,828              | -                   |
| Rentas cobradas por anticipado  | (22,982)             | -                   |
| Depósitos de los arrendatarios  | 30,549               | 126,090             |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas   | (33,619)             | -                   |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación                            | <u>2,149,334</u>     | <u>(306,749)</u>    |
| Actividades de inversión:   |                      |                     |
| Inversiones en desarrollo de proyectos  | (3,469,459)          | -                   |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión                       | (2,138,300)          | (43,163)            |
| Adquisiciones de propiedades de inversión                                       | (9,370,736)          | (18,169,139)        |
| Inversión en derechos fiduciarios   | (1,182,596)          | -                   |
| Intereses recibidos   | 531,731              | 110,124             |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión                             | <u>(15,629,360)</u>  | <u>(18,102,178)</u> |
| Actividades de financiamiento:  |                      |                     |
| Pagos de deuda a largo plazo  | (845,430)            | -                   |
| Obtención de deuda a largo plazo  | 650,000              | 8,362,695           |
| Otros activos, Neto   | 416                  | -                   |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión                   | 2,177,398            | (8,560)             |
| Distribuciones a los fideicomitentes  | (1,675,157)          | (564,672)           |
| Intereses pagados   | (441,593)            | (68,395)            |
| Aportaciones de los fideicomitentes   | 27,390,204           | 12,912,349          |
| Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento                         | <u>27,255,837</u>    | <u>20,633,417</u>   |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:                      |                      |                     |
| Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:   |                      |                     |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período | 13,775,811           | 2,224,490           |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período  | <u>2,047,712</u>     | <u>257,071</u>      |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período  | <u>\$ 15,823,523</u> | <u>\$ 2,481,561</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2013 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012

(En miles de pesos)

### **1. Información general**

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, S. A., (la “Entidad”) (“Fibra UNO” o el “Fideicomiso”) 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”). El Fideicomiso 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.

El Fideicomiso, 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 del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 223 y 224 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso 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 al Fideicomiso 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”) (compañía subsidiaria) – para administrar día a día la operación del Fideicomiso; y
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. (“F2 Services”) (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre del Fideicomiso, sujeto a su supervisión y seguimiento.
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. de C. V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.

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

### ***Adquisiciones y eventos relevantes***

- a. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró un contrato de compra-venta para adquirir el portafolio denominado (“FINSA”), el precio total por la transmisión de las Propiedades asciende a la cantidad de US\$372.2 millones.
- b. Con fecha 14 de agosto de 2013, se firmó la modificación al acuerdo de fecha 11 de julio de 2013, para adquirir el portafolio de inmuebles comerciales, una sofisticada plataforma tecnológica y administrativa celebrado entre Fibra UNO y Mexico Retail Properties Venture I, L. P., Mexico Retail Properties Venture II, L. P., Mexico Retail Properties Venture III, L. P. (“MRP”) por un valor de \$23,155 millones.

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

- c. En junio de 2013, se firmó el tercer convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias de fecha 21 de diciembre de 2011 celebrado entre Fibra UNO y Santander para modificar las fechas de pago y número de amortizaciones por lo que se refiere al “Tramo A” así como la definición de “periodo de Desembolso” del Tramo A, no se cobrará comisión por la ampliación del plazo. El plazo para liquidar la deuda será mediante 21 amortizaciones trimestrales iniciando el primer grado de capital e intereses el 31 de diciembre de 2013 y finalizado el 31 de diciembre de 2018. Con fecha 31 de julio de 2013, Santander realizó el depósito a Fibra UNO por la cantidad de \$650,000.
- d. El Fideicomiso celebró un acuerdo el cual consiste en la adquisición de derechos fideicomisarios respecto al 50% de un fideicomiso a través del cual se implementó un proyecto para su desarrollo y en el cual participan Reichmann International y Grupo MF (cada uno de ellos con un 25% de participación) para el desarrollo de Torre Diana. La inversión total del desarrollo se estima sea de aproximadamente de \$165 millones de dólares americanos. El Fideicomiso aportará \$50 millones de dólares americanos, Reichmann y Grupo MF otro tanto igual además de un financiamiento por el resto de la inversión. Al 30 de septiembre de 2013 el Fideicomiso ha realizado anticipos para el desarrollo de Torre Diana por \$198,322 y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión.
- e. En junio de 2013, Fibra UNO adquirió la Cartera Delaware, la cual es una propiedad en desarrollo para oficinas y comercial, ubicada en la Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual se tiene la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 metros cuadrados. Respecto a esta cartera, un tercero aportó el terreno en donde se desarrollará una propiedad que se integrará al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado será de 40,000 millones de dólares estadounidenses. Participamos en dicho fideicomiso como fideicomitente/fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto y hemos acordado con el tercero aportante del terreno que al término de la construcción, le pagaremos como contraprestación de dicha aportación, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 metros cuadrados de área rentable de la Cartera Delaware. La inversión total estimada para esta cartera estimamos sea de aproximadamente 170,000 millones de dólares estadounidenses.
- f. En junio de 2013, Fibra UNO celebró un contrato de compra-venta y simultáneamente un Contrato de Arrendamiento maestro por medio del cual se adquirió la Cartera Posadas ubicada sobre Paseo de la Reforma y Periférico. Dicha cartera consiste en una propiedad en condominio para oficinas y cuenta con 4,815 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de septiembre de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Posadas asciende a 14,927 millones de dólares estadounidenses. Conforme al Contrato de Arrendamiento celebrado respecto a esta propiedad, se pactó un plazo forzoso para el arrendador de diez años a partir de su adquisición; dicho plazo no es forzoso para el arrendatario en el entendido que si desea darlo por terminado, estará obligado a rentarnos en alguna otra de nuestras propiedades, el mismo número de metros cuadrados de área rentable y pagar el precio por metro cuadrado de por lo menos lo pactado en dicho Contrato de Arrendamiento.
- g. Con fecha 27 de septiembre de 2013 el Fideicomiso pagó \$150 millones correspondientes a la operación de compra-venta de inmuebles entre el Fideicomiso (como comprador) y Santander (como vendedor). La cuenta por pagar con Santander al 30 de septiembre de 2013 asciende a \$183.7 millones de pesos.
- h. Con fecha 22 de marzo de 2013, Fibra UNO celebró un convenio de aportación fiduciaria con Pace Industries de Chihuahua II, S. A. de C. V. y Pace Industries de México, S. A. de C. V. (“Pace”), el precio total de este convenio asciende a la cantidad de 17.2 millones de dólares estadounidenses.

- i. Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente a un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000, y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes a un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.
- j. En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 18 de diciembre de 2012 se aprobó por unanimidad de votos la aportación al patrimonio de Fibra UNO del “Portafolio G30” en la cantidad de \$18,400,000, sin considerar el IVA y para tales efectos se ordenó: (i) la asunción de créditos garantizados con las propiedades del Portafolio G30 hasta por la cantidad de \$4,238,000; y (ii) el saldo en especie con la entrega de 326,045,183 CBFIs; en el entendido de que, para pagar el costo de la construcción de las propiedades en desarrollo, se autorizó la contratación de créditos hasta por la cantidad de \$5,710,000. Asimismo, la aportación del Portafolio G30 quedó sujeta a que en o antes del día 31 de marzo de 2013 se cumplieran ciertas condiciones suspensivas, entre ellas que la Comisión Federal de Competencia (“Cofeco”), autorice la Aportación (la “Condición Cofeco”). El 31 de marzo de 2013 ya se habían cumplido todas las condiciones, excepto la Condición Cofeco y por lo mismo, antes del vencimiento de ese plazo, el Administrador de Fibra UNO negoció con los aportantes del Portafolio G30 que aportarían al patrimonio de Fibra UNO las rentas del Portafolio G30 devengadas desde el 1 de enero de 2013 y una prórroga al 30 de septiembre de 2013 para el cumplimiento de la Condición de Cofeco y para la escrituración del Portafolio G30 al patrimonio de Fibra UNO; en el entendido de que (i) los CBFIs que les corresponden a los aportantes de las Propiedades Estabilizadas del Portafolio G30 les serán entregados conforme se vayan escriturado dichas Propiedades; y (ii) los CBFIs correspondientes a las Propiedades en Desarrollo se mantendrán en la Tesorería del Fibra UNO y no tendrán derechos económicos ni corporativos sino hasta que Fibra UNO perciba por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de rentas de las Propiedades en Desarrollo, es decir, la mitad del área rentable se encuentre rentada o hasta el 1 de enero del 2014, lo que suceda primero.

## 2. Bases de presentación

### a. *Bases de presentación*

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de Fibra UNO han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 34 Información Financiera Intermedia emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB”, por sus siglas en inglés).

Cierta información y revelaciones de las notas que normalmente se incluyen en los estados financieros anuales preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs”, por sus siglas en inglés) ha sido condensada u omitida, de conformidad con las disposiciones para reportes de periodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros intermedios condensados consolidados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados auditados de Fibra UNO y sus respectivas notas correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2012, preparados de conformidad con IFRS. Los resultados integrales de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo.

La Administración de Fibra UNO considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados fueron incluidos.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos están preparados con base en costos históricos, excepto por ciertas partidas que se reconocieron a valor razonable a la fecha de la aportación o adquisición.

b. **Declaración de cumplimiento**

Las principales políticas contables, bases de presentación y estimaciones aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados del periodo, fueron las mismas que se aplicaron en la preparación de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, excepto por lo que se menciona abajo.

c. **Adopción de nuevas normas**

Fibra UNO ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS, aplicables a sus negocios, vigentes para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| IFRS 10                     | Estados Financieros Consolidados                               |
| IFRS 11                     | Acuerdos Conjuntos   |
| IFRS 13                     | Medición del Valor Razonable                                   |
| IFRS 12                     | Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades |
| IAS 27 (revisada en 2011)   | Estados Financieros Separados                                  |
| IAS 28 (revisada en 2011)   | Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos                  |
| Modificaciones a las IFRS's | Mejoras anuales a IFRS's ciclo 2009-2011                       |

La aplicación de estas normas en estos estados financieros intermedios consolidados condensados por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2013 no tiene efectos significativos.

d. **Estacionalidad**

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

**3. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

|  | 30/09/13             | 31/12/12            |
|--|----------------------|---------------------|
| Efectivo y bancos  | \$ 540,949           | \$ 1,687,097        |
| Equivalentes de efectivo (gubernamentales)                         | 15,174,430           | 318,683             |
| Fondo de reserva de préstamos bancarios                            | 16,613               | 14,760              |
| Efectivo restringido   | <u>91,531</u>        | <u>27,172</u>       |
| Total de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | <u>\$ 15,823,523</u> | <u>\$ 2,047,712</u> |

**4. Rentas por cobrar y otras**

|                                    | 30/09/13          | 31/12/12          |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rentas por cobrar                  | \$ 268,058        | \$ 157,761        |
| Otras cuentas por cobrar           | <u>74,385</u>     | <u>1,010</u>      |
| Total de rentas por cobrar y otros | <u>\$ 342,443</u> | <u>\$ 158,771</u> |

## 5. Propiedades de inversión

|  | 30/09/13             | 31/12/12             |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Valor razonable</b>   |                      |                      |
| Inversión terminada  | \$ 41,011,171        | \$ 26,025,217        |
| Inversión en proceso de construcción                             | 3,469,459            | 1,150,281            |
| Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo | <u>1,759,012</u>     | <u>2,677,957</u>     |
|  | <u>\$ 46,239,642</u> | <u>\$ 29,853,455</u> |

|  | 30/09/13             | 31/12/12             |
|--|----------------------|----------------------|
| Saldos al inicio del período                               | \$ 29,853,455        | \$ 11,090,134        |
| Portafolio G-30 (1)  | 12,690,000           | -                    |
| Portafolio GICSA Morado (2)                                | -                    | 11,636,376           |
| Santander Rojo (3)   | -                    | 2,677,957            |
| Portafolio MexFund Azul (4)                                | -                    | 1,326,869            |
| Lerma II (5)   | -                    | 426,402              |
| Villa Hermosa (5)  | -                    | 273,024              |
| Cuemanco (5)   | -                    | 658,869              |
| Tlalnepantla (5)   | -                    | 457,897              |
| Portafolio FUNO (6)  | -                    | 6,651                |
| Pace Industries (7)  | 226,728              | -                    |
| Construcción en proceso                                    | 3,469,459            | 1,150,281            |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (8) | <u>-</u>             | <u>148,995</u>       |
| Saldos al final del período                                | <u>\$ 46,239,642</u> | <u>\$ 29,853,455</u> |

- (1) En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 18 de diciembre de 2012 se aprobó la aportación al patrimonio de Fibra UNO del llamado "Portafolio G30" por la cantidad de \$18,400,000, sin considerar el IVA de los cuales \$5,710,000 corresponden a obra en proceso. La aportación del Portafolio G30 quedó sujeta ciertas condiciones mencionadas en la Nota 1.
- (2) Con fecha 1 de agosto de 2012, Fibra UNO como adquirente y CABI Naves Industriales, S. A. P. I. de C. V., CABI Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V., Cabi Sur, S. A. de C. V., Cabi Tultitlán, S. A. de C. V., Cabi Industrial, S. A. de C. V., Cabi by the Sea, S. de R. L. de C. V., Cabi la Isla, S. de R. L. de C. V., Cabi Outlet Guadalajara, S. A. de C. V., Cabi Cozumel, S. A. de C. V., Cabi Outlet Monterrey, S. A. de C. V., y CABI Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V. como vendedores, celebraron un contrato de adhesión con Fibra UNO para aportar 15 propiedades, una concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y una zona portuaria correspondiente al portafolio denominado "Morado", aportando a Fibra UNO bienes inmuebles por \$11,600,000 que incluye un pasivo a largo plazo con GE Real Estate México por \$8,282,338, entregando en contraprestación 471,353,109 CBFIs, de los cuales, 341,324,665 CBFIs no tienen derechos económicos ni corporativos y 130,028,444 CBFIs, por un equivalente a \$3,200,000 hasta el 31 de diciembre de 2012, se mantenían en una cuenta de Intermediación Bursátil, segregados del resto del patrimonio de Fibra UNO hasta que se cumplan ciertas condiciones, y mientras tanto no tenían participación sobre los resultados de Fibra UNO. Al 30 de septiembre de 2013 los 130,028,444 CBFIs cuentan plenamente con derechos económicos y corporativos.

- (3) Con fecha 27 de abril de 2012, Fibra UNO como adquirente y Banco Santander México, S. A. ("Santander") institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander como vendedor, celebraron un contrato de compra por 219 propiedades, pagado principalmente con los recursos recibidos de la segunda oferta. El precio total de la operación ascendió a \$3,333,720 más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcciones. Al mismo tiempo, Fibra UNO como arrendador y Santander en calidad de arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento maestro con un plazo de 20 años obligatorio, con opciones de renovación automática por cuatro períodos adicionales de cinco años cada uno.
- (4) Con fecha 22 de marzo de 2012, Fibra UNO realizó su segunda oferta económica global por \$8,876,500 ofreciendo 373,750,000 CBFIs, incluyendo sobreasignación, a un precio de \$23.75 en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), y en mercados extranjeros.
- (5) Propiedades de inversión adquiridas en efectivo mediante contratos de compra-venta celebrados en los meses de junio, mayo y marzo de 2012.
- (6) Con fecha 18 de marzo de 2011, Fibra UNO llevó a cabo una OPI de CBFIs en México, junto con ofertas privadas en otros mercados internacionales (la "Oferta"), a \$19.50, lo que equivale a la obtención de \$3,143,494.
- (7) Con fecha del 23 de marzo de 2013, Fibra UNO realizó la compra de dos inmuebles, uno localizado en la ciudad de Chihuahua y otro en la ciudad de Saltillo, los inmuebles eran propiedad de Pace Industries y el monto de la operación ascendió a 19.2 millones de dólares estadounidenses.
- (8) El total de las ganancias o pérdidas del período son reconocidas en los estados financieros consolidados de resultados en el rubro de ajustes al valor razonable de propiedades de inversión.

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

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

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

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

**6. Anticipo para la adquisición de propiedades de inversión**

|                                     | 30/09/13            | 31/12/12          |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Fideicomiso Torre Diana             | \$ 198,322          | \$ 158,194        |
| Grupo Posadas, S.A.B. de C.V.       | 19,440              | -                 |
| FINSA                               | 283,646             | -                 |
| Mexico Retail Properties            | 650,000             | -                 |
| Galerías Guadalajara                | 150,000             | -                 |
| Universidad Autónoma de Guadalajara | 594,660             | -                 |
| Parque Empresarial Cancún           | 188,782             | -                 |
| Tanara Aguascalientes               | 50,000              | -                 |
| Otros                               | 3,450               | -                 |
|                                     | <u>\$ 2,138,300</u> | <u>\$ 158,194</u> |

**7. Deuda a largo plazo**

|  | 30/09/13     | 31/12/12     |
|--|--------------|--------------|
| Con fecha 1 de agosto de 2012, se adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Morado” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos de GE Real Estate México por un importe de \$8,282,338. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro. El crédito se encuentra garantizado con las propiedades adquiridas del portafolio Morado. Al 30 de septiembre de 2013 el importe a pagar asciende a USD\$399.4 millones y \$1,781,132 y al 31 de diciembre de 2012 el importe a pagar asciende a USD 440.2 millones y \$2,064,625. El importe en dólares devenga interés a una tasa fija de 2.20% y variable de Libor más un spread de 1.80%. El importe en pesos devenga interés a una tasa fija de 6.52% y una variable de TIIE más un spread de 1.80% estipulado en el contrato de deuda. El plazo para liquidar la deuda será hasta julio de 2016. Las amortizaciones serán por 2 millones de dólares estadounidenses mensuales y cuatro amortizaciones adicionales por 25 millones de dólares estadounidenses durante los primeros cuatro años. | \$ 7,031,701 | \$ 7,781,721 |

|   |           |   |
|---|-----------|---|
| Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de septiembre de 2013 el importe por pagar asciende a USD\$19,143. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.5%. El importe en pesos devenga interés a una tasa fija del 9.93%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de noviembre de 2018. (1) | 2,383,061 | - |
|---|-----------|---|

Con fecha 16 de diciembre de 2011, Fibra UNO firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Inbursa, S. A. (“Inbursa”), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$2,500,000, la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2011 por un importe de \$850,000, y a partir de esa fecha habrá un plazo de doce

|   | 30/09/13                     | 31/12/12                    |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| meses para realizar disposiciones adicionales. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a la TIIE a 91 días más un margen creciente que parte de 2 y termina en 5 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será en 80 trimestres iniciando el primer pago de capital e intereses en marzo de 2012 y finalizando en diciembre de 2031. Las comisiones pagadas corresponden solamente al importe de la línea de crédito ejercida.   | 812,666                      | 829,210                     |
| Crédito simple con Inbursa. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un spread del 3.95%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de mayo de 2020. (1)   | 508,000                      | -                           |
| Crédito simple con Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex ("Banamex). Al 30 de septiembre de 2013 el importe por pagar asciende a USD 13,832 millones y \$338,050. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.9%. El importe en pesos devenga interés a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de julio de 2020. (1)   | 517,818                      | -                           |
| Crédito simple con Met Life. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa Bono M10 más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de diciembre de 2023. (1)  | 405,445                      | -                           |
| Con fecha 21 de diciembre de 2011, Fibra UNO firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con el Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000, la cual será dividida en dos Tramos A y B por \$750,000 y \$350,000, respectivamente. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos base. El plazo para liquidar la deuda será en 27 amortizaciones iniciando el primer pago de capital e intereses el 30 de junio de 2012 y finalizando en diciembre de 2018. | <u>650,000</u><br>12,308,691 | <u>333,000</u><br>8,943,931 |
| Menos - costos de la transacción  | <u>(19,702)</u>              | <u>(18,988)</u>             |
| Menos - porción circulante  | <u>(869,422)</u>             | <u>(669,596)</u>            |
|   | <u>\$ 11,419,567</u>         | <u>\$ 8,255,347</u>         |

(1) Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó una oferta pública y adicionalmente recibió en aportación al patrimonio de Fibra UNO el portafolio inmobiliario denominado "G-30" del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por GE Real Estate México, Inbursa, Banamex y Met Life.

En junio de 2013, se firmó el tercer convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias de fecha 21 de diciembre de 2011 celebrado entre Fibra UNO y Santander para modificar las fechas de pago y número de amortizaciones por lo que se refiere al "Tramo A" así como la definición de "periodo de Desembolso" del Tramo A, no se cobrará comisión por la ampliación del plazo. El

plazo para liquidar la deuda será mediante 21 amortizaciones trimestrales iniciando el primer grado de capital e intereses el 31 de diciembre de 2013 y finalizado el 31 de diciembre de 2018. Con fecha 31 de julio de 2013, Santander realizó el depósito a Fibra UNO por la cantidad de \$650,000.

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

- Los contratos correspondientes a la deuda a largo plazo mencionada en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad de Fibra UNO a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles.
- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- 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 Neto de Operación (NOI) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500,000.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución de Fibra UNO sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 30 de septiembre de 2013 son:

|                         |    |                   |
|-------------------------|----|-------------------|
| 2014                    | \$ | 166,504           |
| 2015                    |    | 1,679,804         |
| 2016                    |    | 7,710,925         |
| 2017                    |    | 459,221           |
| 2018 y años posteriores |    | <u>1,403,113</u>  |
|                         | \$ | <u>11,419,567</u> |

Valor razonable de instrumentos financieros

*Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado*

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de la deuda a largo plazo:

|                       | <u>30/09/13</u>      |                      | <u>31/12/12</u>     |                     |
|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
|                       | Costo amortizado     | Valor razonable      | Costo amortizado    | Valor razonable     |
| GE Real Estate México | \$ 9,414,762         | \$ 9,414,762         | \$ 7,781,721        | \$ 7,414,525        |
| Inbursa               | 1,320,666            | 1,320,666            | 829,210             | 812,599             |
| Banamex               | 517,818              | 517,818              | -                   | -                   |
| Met Life              | 405,445              | 405,445              | -                   | -                   |
| Santander             | <u>650,000</u>       | <u>650,000</u>       | <u>333,000</u>      | <u>322,459</u>      |
|                       | <u>\$ 12,308,691</u> | <u>\$ 12,308,691</u> | <u>\$ 8,943,931</u> | <u>\$ 8,549,583</u> |

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

|                     | <u>30/09/13</u>   | <u>31/12/12</u>  |
|---------------------|-------------------|------------------|
| Proveedores         | \$ 9,353          | \$ 26,519        |
| Gastos acumulados   | 189,775           | 18,279           |
| Intereses por pagar | <u>24,555</u>     | <u>26,057</u>    |
|                     | <u>\$ 223,683</u> | <u>\$ 70,855</u> |

#### 9. Pagos mínimos de arrendamiento futuros

El valor de los pagos mínimos de arrendamiento de los portafolios adquiridos durante 2013, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

| Año             | G-30              | Pace Industrial   | Total             |
|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Menos de un año | \$ 24,423         | \$ 27,927         | \$ 52,350         |
| De uno a 5 años | 167,722           | 139,637           | 307,359           |
| Más de 5 años   | <u>136,288</u>    | <u>122,056</u>    | <u>258,344</u>    |
|                 | <u>\$ 328,433</u> | <u>\$ 289,620</u> | <u>\$ 618,053</u> |

#### 10. Compromisos y contingencias

- Excepto por lo mencionado anteriormente, ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- Como parte de las transacciones de constitución, Fibra UNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, Fibra UNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de "Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión".

- c. De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagara a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad igual a (i) 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) 0,5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
- d. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagara 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) Fibra Uno participara en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.
- e. Como se menciona anteriormente, como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, la Compañía 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 \$3,493,000.
- f. Con fecha 23 de julio de 2013, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones de las cuentas de resultado fiscal neto por \$738,256.

## 11. Distribuciones

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

| Fecha de distribuciones | Distribuciones      |
|-------------------------|---------------------|
| 9 de agosto de 2013     | \$ 738,256          |
| 9 de mayo de 2013       | 581,786             |
| 31 de enero de 2013     | <u>355,115</u>      |
| Total 2013              | <u>\$ 1,675,157</u> |
| 18 de diciembre de 2012 | \$ 340,677          |
| 17 de julio de 2012     | 252,685             |
| 23 de abril de 2012     | 156,103             |
| 14 de febrero de 2012   | <u>155,884</u>      |
| Total 2012              | <u>\$ 905,349</u>   |

## 12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios consolidados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión el 23 de octubre de 2013, por el Lic. Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico de dicha fecha.

\* \* \* \* \*