

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

Estados financieros consolidados
intermedios (condensados) al 31 de marzo
de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, y por
los tres meses terminados el 31 de marzo de
2014 y 2013

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

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

Contenido	Página
Estados consolidados condensados de posición financiera	2
Estados consolidados condensados de utilidad integral	3
Estados consolidados condensados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes	4
Estados consolidados condensados de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados condensados	6

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

Estados consolidados condensados de posición financiera

Al 31 de marzo de 2014 y 31 de diciembre de 2013

(En miles de pesos)

Activos

	Notas	31/03/14	31/12/13
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 996,875	\$ 1,364,458
Inversiones en valores	4.	324,828	723,976
Rentas por cobrar y otras	5.	720,206	732,448
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	56,943	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,985,057	3,736,002
Pagos anticipados		<u>160,605</u>	<u>17,685</u>
Total del activo circulante		6,244,514	6,700,178
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	91,481,703	88,905,718
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7.	587,035	898,035
Inversiones en asociadas	8.	2,394,546	2,341,590
Otros activos, Neto	9.	<u>2,435,728</u>	<u>2,484,474</u>
Total del activo no circulante		<u>96,899,012</u>	<u>94,629,817</u>
Total		<u>\$ 103,143,526</u>	<u>\$ 101,329,995</u>

Pasivos y Patrimonio

Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	4,475,551	7,032,036
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.	2,354,809	8,187,481
Rentas cobradas por anticipado		47,574	72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	<u>98,676</u>	<u>60,767</u>
Total del pasivo circulante		<u>6,976,610</u>	<u>15,352,369</u>
Préstamos	10.	33,410,998	27,270,390
Depósitos de los arrendatarios		390,992	389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		<u>52,229</u>	<u>103,445</u>
Total del pasivo		<u>40,830,829</u>	<u>43,115,782</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14.	53,397,245	49,914,979
Resultados acumulados		<u>8,915,452</u>	<u>8,299,234</u>
Total del patrimonio		62,312,697	58,214,213
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 103,143,526</u>	<u>\$ 101,329,995</u>

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

Lic. Javier Elizalde Vélez
Director de Finanzas

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

Estados consolidados condensados de utilidad integral

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	31/03/14	31/03/13
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 1,456,088	\$ 638,460
Ingresos por mantenimiento	212,633	71,762
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	<u>29,222</u>	<u>-</u>
	<u>1,697,943</u>	<u>710,222</u>
Honorarios de administración	(93,507)	(37,927)
Gastos de operación	(67,515)	(38,461)
Gastos de mantenimiento	(248,878)	(78,613)
Amortización plataforma administrativa	(48,746)	-
Predial	(13,170)	(8,256)
Seguros	<u>(5,568)</u>	<u>(7,841)</u>
Fondos de operación	<u>1,220,559</u>	<u>539,124</u>
Gastos por intereses	(510,788)	(84,029)
Ingresos por intereses	<u>3,697</u>	<u>122,998</u>
Fondos de operación ajustados	<u>713,468</u>	<u>578,093</u>
Amortización de comisiones bancarias (Nota 1c)	(55,649)	-
Ganancia cambiaria – Neta	101,818	266,699
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	<u>294,907</u>	<u>-</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 1,054,544</u>	<u>\$ 844,792</u>

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

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

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

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 23,013,953	\$ 1,010,759	\$ 24,024,712
Contribuciones de patrimonio	20,980,367	-	20,980,367
Distribuciones a tenedores	-	(355,115)	(355,115)
Utilidad integral consolidada	<u>-</u>	<u>844,792</u>	<u>844,792</u>
Saldos al 31 de marzo de 2013	<u>\$ 43,994,320</u>	<u>\$ 1,500,436</u>	<u>\$ 45,494,756</u>
Saldos al 1 de enero de 2014	49,914,979	8,299,234	58,214,213
Contribuciones de patrimonio	3,912,267	-	3,912,267
Distribuciones a tenedores	(430,001)	(438,326)	(868,327)
Utilidad integral consolidada	<u>-</u>	<u>1,054,544</u>	<u>1,054,544</u>
Saldos al 31 de marzo de 2014	<u>\$ 53,397,245</u>	<u>\$ 8,915,452</u>	<u>\$ 62,312,697</u>

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

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo

Por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	31/03/14	31/03/13
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,054,544	\$ 844,792
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(294,907)	-
Pérdida (ganancia) no realizada en moneda extranjera	432,597	(280,287)
Amortización plataforma administrativa	48,746	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(3,697)	(122,998)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	510,788	84,029
Total	<u>1,748,071</u>	<u>525,536</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	12,242	(30,890)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	68,666	6,261
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(249,056)	(131,254)
Pagos anticipados	(142,920)	(20,798)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(1,672,806)	18,401,007
Cuentas por pagar partes relacionadas	37,909	6,944
Rentas cobradas por anticipado	(75,727)	-
Depósitos de los arrendatarios	1,414	2,573
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(272,207)</u>	<u>18,759,379</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(607,442)	(482,000)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	311,000	(1,139,573)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,951,773)	(18,619,938)
Inversiones en valores conservadas a su vencimiento	399,148	-
Intereses recibidos	3,697	122,998
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(2,845,370)</u>	<u>(20,118,503)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de deuda	(9,448,659)	(74,141)
Obtención de deuda	13,367,100	-
Otros activos	-	(2,539)
Distribuciones a los fideicomitentes	(868,327)	(355,115)
Intereses pagados	(300,120)	(84,029)
Aportaciones de los fideicomitentes	-	20,980,367
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>2,749,994</u>	<u>20,464,543</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo y efectivo restringido:	(367,583)	19,105,409
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>1,364,458</u>	<u>2,047,712</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 996,875</u>	<u>\$ 21,153,121</u>

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2014 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013

(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a) Información general

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, S. A., (“Fibra UNO”) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S. A. de C. V., (el “Fideicomitente”) y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el “Fiduciario”). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado minorista mexicano.

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y Fibra UNO no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que Fibra UNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación, Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. A. de C. V. (“Fibra UNO Administración”) – para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. (“F1 Management”) y F1 Controladora de Activos, S. C. (“F1 Controladora”) (compañías subsidiarias) – para administrar día a día la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. (“F2 Services”) (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento; y
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P.I. de C. V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.
- v. Un contrato de administración de las propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“FINSA”).
- vi. Un contrato de administración de las propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“HINES”).

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

b) Adquisiciones del primer trimestre de 2014

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Portafolio Maine (i)	19 de febrero de 2014	Propiedades de inversión
i.	Con fecha 19 de febrero de 2014, Fibra UNO cerró la adquisición del portafolio Maine, el cual, consta de 5 propiedades industriales y una propiedad comercial. Las 5 propiedades industriales están ubicadas en los estados de Jalisco, San Luis Potosí, Aguascalientes y Guanajuato, con un área bruta rentable de 119,324 metros cuadrados. El precio de compra fue de US\$86.5 millones. La propiedad comercial, el City Center Mérida, se localiza en el estado de Yucatán y cuenta con una superficie rentable de 26,614 metros cuadrados. El precio de compra fue de \$472.4 millones de pesos.	

c) Eventos relevantes del primer trimestre de 2014

- i. Con los recursos obtenidos de las emisiones en los mercados internacionales, "Senior Notes 2024" y "Senior Notes 2044", Fibra UNO realizó el pago total de las siguientes líneas de crédito que tenía contratadas:
- 1) Con fecha 5 de febrero de 2014 se pagó el crédito contratado con Banamex en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2014 por capital e intereses de \$349,755 y \$770, respectivamente.
 - 2) Con fecha 4 de febrero de 2014, se pagó crédito en cuenta corriente con Actinver por el capital e interés de \$300,000 y \$1,722, respectivamente
 - 3) Con fecha 4 de febrero de 2014, se realizó el prepago del crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Inbursa por capital e intereses de \$807,269 y \$5,799, respectivamente
 - 4) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Banorte en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes entre desde el 1.7% al 1.85% con vencimiento el 25 de junio del 2020 por capital e interés \$3,339,846 y \$18,355, respectivamente.
 - 5) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Santander que devengaba intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 por un capital e interés de \$650,000 y \$3,185, respectivamente.
 - 6) Con fecha 30 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito puente con Deutsche Bank AG London Branch por capital e intereses de 250 millones de dólares estadounidenses, y 795 dólares estadounidenses, respectivamente.
 - 7) Con fecha 28 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con BBVA Bancomer en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más márgenes que van desde el 1% al 1.3% con vencimiento el 28 de abril de 2020 por capital e intereses de \$521,942, y \$2,122, respectivamente.
 - 8) Derivado del prepago de los créditos bancarios mencionados anteriormente, se realizó la amortización total de los costos incurridos por la estructuración de dichos créditos por \$55,649 y se muestran en el estado de resultados en el rubro de otros costos financieros.
- ii. El 13 de febrero de 2014, Fibra UNO distribuyó \$868 millones, equivalentes a \$0.48 pesos por CBFÍ. De este monto, aproximadamente \$0.242 pesos por CBFÍ corresponden a la distribución por resultado fiscal y \$0.238 pesos por CBFÍ corresponden a reembolso de capital.
- iii. Con fecha 23 de enero de 2014, Fibra UNO emitió un bono de largo plazo por un monto de USD\$1,000 millones bajo la regulación 144A/Reg S en dos emisiones. La primera, a 10 años con vencimiento en diciembre del 2024, fue por un monto de USD\$600 millones y tiene un cupón de 5.25%, mientras la segunda, un bono de 30 años con vencimiento a diciembre de 2044, por un monto de USD\$400 millones y un cupón de 6.95%.

2. Bases de presentación

a. **Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2014.

b. **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 2013, preparados de conformidad con IFRS. Los resultados integrales de los periodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo.

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.

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 2013 y 2012, 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 periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, *Entrada en vigor de IFRS 9 y Revelaciones de Transición*

Modificaciones a la IFRS 10 e IFRS 12 e IAS 27, *Entidades de inversión*

Modificaciones a la IAS 32, *Compensación de Activos y Pasivos Financieros*

La aplicación de estas normas en estos estados financieros intermedios consolidados condensados por el periodo terminado el 31 de marzo de 2014 no tiene efectos significativos.

d. **Estacionalidad**

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

3. Efectivo y efectivo restringido

	31/03/14	31/12/13
Efectivo y bancos	\$ 974,966	\$ 789,675
Efectivo restringido:		
Fondo de reserva de préstamos bancarios	<u>21,909</u>	<u>574,783</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 996,875</u>	<u>\$ 1,364,458</u>

4. Inversiones en valores

	31/03/14	31/12/13
Valores gubernamentales de negociación	\$ <u>324,828</u>	\$ <u>723,976</u>

5. Rentas por cobrar y otras

	31/03/14	31/12/13
Rentas por cobrar	\$ 514,757	\$ 542,179
Otras cuentas por cobrar	236,219	208,539
(menos) estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(30,770)</u>	<u>(18,270)</u>
Total de rentas por cobrar y otros	\$ <u>720,206</u>	\$ <u>732,448</u>

6. Propiedades de inversión

	31/03/14	31/12/13
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 79,273,744	\$ 77,305,201
Inversión en proceso de construcción	10,441,959	9,834,517
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>1,766,000</u>	<u>1,766,000</u>
	\$ <u>91,481,703</u>	\$ <u>88,905,718</u>
Saldos al inicio del período	\$ 88,905,718	\$ 29,853,455
Adquisiciones:		
Portafolio G-30	-	10,865,473
Portafolio Morado	-	1,620
Villahermosa	-	9,315
Tanara Aguascalientes	-	50,000
Cartera Delaware	-	514,852
Pace Industries	-	226,728
Portafolio Apolo	-	24,400,274
Portafolio Vermont	-	4,820,737
Portafolio Hines	1,673,636	-
Portafolio P8	-	2,411,500
Parque Empresarial Cancún	-	177,500
Universidad Autónoma de Guadalajara	-	580,075
Edificio Corporativo Posadas	-	195,018
Centro Bancomer	-	1,633,150
Construcción en proceso	607,442	8,684,236
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>294,907</u>	<u>4,481,785</u>
Saldos al final del período	\$ <u>91,481,703</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 31 de marzo de 2014 el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$294,907.

7. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	31/03/14	31/12/13
Citicapital, S. A. de C. V.	\$ 450,922	\$ 450,922
HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V.	-	311,000
Otros	<u>136,113</u>	<u>136,113</u>
	<u>\$ 587,035</u>	<u>\$ 898,035</u>

8. Inversión en asociadas

	% de participación	31/03/14	31/12/13
Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,032,073	\$ 2,032,073
Torre Diana	50%	<u>362,473</u>	<u>309,517</u>
		<u>\$ 2,394,546</u>	<u>\$ 2,341,590</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.

9. Otros Activos, Neto

	31/03/14	31/12/13
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800
(menos) Amortización acumulada	<u>(48,746)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,435,728</u>	<u>\$ 2,484,474</u>

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

10. Préstamos

	31/03/14	31/12/13
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%, el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.	\$ 13,084,100	\$ -
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 CNBV. (i) Un Tramo por \$4,350,058 a una tasa TIIE más 80 puntos base con vencimiento a 5.5 años, (ii) Un Tramo por \$2,000,000 a una tasa fija de 8.40% con vencimiento a 10 años y (iii). Un Tramo por \$2,190,263 a tasa fija de 5.09% equivalentes a 425,700,000 Unidades de Inversión (“UDIs”) con vencimiento a 15 años.	8,540,321	8,500,314
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de marzo de 2014 y el 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 391 millones de dólares estadounidenses y 395.9 millones de dólares estadounidenses, respectivamente y el importe a pagar en pesos asciende a \$1,734,144 y \$1,748,038, respectivamente. El importe en dólares devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 2.20% y un tramo variable de Libor más un spread de 1.80%. El importe en pesos devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 6.52% y un tramo 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. 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.	6,850,396	6,921,234
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 prepago en su totalidad el 30 de enero de 2014.	-	3,266,300
Crédito simple con Banorte. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE 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 prepago en su totalidad el 31 de enero de 2014. (1)	-	3,259,169

<p>Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de marzo de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 18,893 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos asciende a \$2,101,682. 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 1.5%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa fija del 9.93%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de noviembre de 2018.</p>	2,348,878	2,360,478
<p>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.</p>	2,000,000	2,000,000
<p>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 será hasta el 21 de marzo de 2015.</p>	1,583,036	1,944,486
<p>Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de marzo de 2014 el importe a pagar en dólares asciende a 103.2 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos asciende a \$36,237. 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 3.85% 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 enero de 2016.</p>	1,386,578	1,396,544
<p>Crédito simple con Bancomext. Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 83.5 millones de dólares estadounidenses y 84.4 millones de dólares estadounidenses, respectivamente. El devenga intereses a una tasa total del 4.89%. 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.</p>	1,092,686	1,102,768
<p>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 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 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.</p>	-	807,269

<p>El 18 junio de 2013, Fibra UNO firmó el tercer convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias de fecha 21 de diciembre de 2011 con Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000, el cual será dividido en dos Tramos A y B por \$750,000 y \$350,000, respectivamente. El convenio modifica las fechas de pago y número de amortizaciones por lo que se refiere al “Tramo A” así como la definición de “periodo de desembolso” del Tramo A, no se cobrará comisión por la ampliación del plazo. Con fechas 31 de julio de 2013 y 31 de agosto de 2012, Fibra UNO ejerció la disposición del crédito del Tramo A por \$650,000 y del Tramo B por \$333,000 (este último fue liquidado el 31 de julio de 2013), 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 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 prepago el 31 de enero de 2014.</p>	-	650,000
<p>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 prepago el 28 de enero de 2014.</p>	-	524,193
<p>Crédito simple con Banamex. Al 31 de marzo de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 13.555 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$332.1 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 30 de julio de 2020.</p>	509,433	512,963
<p>Crédito simple con Inbursa. El crédito 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.</p>	478,000	493,000
<p>Crédito simple con Met Life, S. A., (“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.</p>	400,360	403,302

Con fecha 29 de noviembre de 2013, Fibra UNO firmó un contrato de crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A. (“Actinver”) por \$300,000 con una vigencia de 12 meses y devenga intereses a una tasa TIIE más 1.8 puntos porcentuales

	<u>-</u>	<u>300,000</u>
	38,273,788	34,442,020
A corto plazo (incluyendo porción circulante de la deuda de largo plazo)	<u>(4,475,551)</u>	<u>(7,032,036)</u>
	33,798,237	27,409,984
Menos - costos de la transacción	<u>(387,239)</u>	<u>(139,594)</u>
A largo plazo	<u>\$ 33,410,998</u>	<u>\$ 27,270,390</u>

Con fecha 21 de octubre de 2013, Fibra UNO obtuvo un crédito puente de Santander por \$6,000,000 el cual se pagó con fecha 18 de diciembre de 2013, generando intereses por \$43,545 y una comisión por \$26,918.

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.
- 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 \$7,500,000.
- 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 Insoluble de la Emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los Activos Totales de la Emisora a la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir Deuda) por la Emisora o cualquier Subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente.
- El Fideicomiso y ninguna de sus Subsidiarias, podrán contratar Deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional la razón de Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Monto Anual de Servicio de Deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha Deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha Deuda adicional.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de marzo de 2014 son:

2016	\$ 2,131,249
2017	7,855,048
2018	484,473
2019	776,168
2020	4,595,164
2021 y años posteriores	<u>17,956,135</u>
	<u>\$ 33,798,237</u>

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	31/03/14	31/12/13
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,649,787	\$ 6,950,133
Proveedores	107,564	940,294
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	302,640	228,120
Intereses por pagar	<u>294,818</u>	<u>68,934</u>
	<u>\$ 2,354,809</u>	<u>\$ 8,187,481</u>

12. Pagos mínimos de arrendamiento futuros

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

Año	Comercial	Industrial	Mixto	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 2,363,426	\$ 1,440,679	\$ 843,984	\$ 584,276	\$ 5,232,365
De uno a 5 años	7,699,779	4,369,121	3,237,317	1,785,986	17,092,203
Más de 5 años	<u>6,014,279</u>	<u>1,199,735</u>	<u>4,502,933</u>	<u>886,229</u>	<u>12,603,176</u>
	<u>\$ 16,077,484</u>	<u>\$ 7,009,535</u>	<u>\$ 8,584,234</u>	<u>\$ 3,256,491</u>	<u>\$ 34,927,744</u>

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Gastos por:

	31/03/14	31/12/13
Fibra UNO Administración		
Honorarios de administración y adquisición (1)	\$ <u>234,607</u>	\$ <u>1,964,683</u>
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ <u>29,454</u>	\$ <u>62,776</u>
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ <u>73,216</u>	\$ <u>131,200</u>
E- Administración y Construcción, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos	\$ <u>-</u>	\$ <u>42,186</u>
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. (4)		
Servicios recibidos	\$ <u>94,339</u>	\$ <u>881,097</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos	\$ <u>245,000</u>	\$ <u>321,401</u>
G-30 LA Madre, S.A.P.I. de C.V. (4)		
Servicios recibidos	\$ <u>230,000</u>	\$ <u>-</u>
Cabi Inver, S.A. de C.V. (5)		
Servicios recibidos	\$ <u>991</u>	\$ <u>1,734</u>

- (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:

	31/03/14	31/12/13
Por cobrar:		
GICSA	\$ 31,240	\$ 18,391
Aportantes portafolio G-30	<u>25,703</u>	<u>107,218</u>
	<u>\$ 56,943</u>	<u>\$ 125,609</u>
Por pagar:		
F2 Servicios	\$ 1,160	\$ -
Jumbo Administración	23,534	4,517
Fibra UNO Administración	<u>73,982</u>	<u>56,250</u>
	<u>\$ 98,676</u>	<u>\$ 60,767</u>

14. Patrimonio

Aportaciones

- a. A la fecha de emisión de este reporte, las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Aportación de patrimonio inicial	Unidades emitidas	Total
<u>1</u>	<u>1,893,424,875</u>	<u>1,893,424,876</u>

- b. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- c. Al 31 de marzo de 2014 existen 1,893,424,876 CBFIs en circulación y al 31 de diciembre 2013 existen 1,809,013,266 CBFIs en circulación, y 540,253,796 y 524,056,406, CBFIs en tesorería, respectivamente.
- d. Como parte de la adquisición del Portafolio G-30 entregaron como parte de la contraprestación acordada 84,411,610 CBFIs a un precio de 28.1004 por CBFI, los cuales según se mencionan en la Nota 1 b) viii cuentan con derechos corporativos y económicos a partir del 1 de enero de 2014.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales correspondientes al último trimestre de 2013 y 2012, durante el primer trimestre del año posterior, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribución por CBFI	Distribuciones
13 de febrero de 2014 - Total al 31 de marzo de 2014	0.4800 por CBFI	<u>\$ 868,327</u>
31 de enero de 2013 – Total al 31 de marzo de 2013	0.4216 por CBFI	<u>\$ 355,115</u>
11 de noviembre de 2013		814,771
23 de julio de 2013		738,256
9 de mayo de 2013		<u>581,786</u>
Total al 31 de diciembre de de 2013		<u>\$ 2,489,928</u>

15. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado integral que se muestra en los estados financieros adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la Administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste inflacionario y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha distribuido \$868,327 y \$2,489,928, 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.

16. Compromisos y contingencias

- a. Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b. Como parte de las transacciones de constitución, Fibra UNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, Fibra UNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de “Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión”.
- c. 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 \$2,437,846 han sido ejercidos.
- f. 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 el asesor financiero \$0.50 por cada peso aportado por Fibra UNO. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, Fibra UNO y el Asesor Financiero no han realizado la aportación para constituir la Fundación.

17. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- a. Con fecha 24 de abril de 2014, Fibra UNO celebró un contrato de compraventa con Nacional de Estacionamientos México, S.A. de C.V. para adquirir un estacionamiento ubicado en la calle de Colón

No. 24 en la Colonia Centro con un área rentable de 8,247 metros cuadrados por \$40.2 millones.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Javier Elizalde Vélez, de acuerdo a la aprobación en sesión del Comité Técnico del 29 de abril 2014.

* * * * *