

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

Estados financieros intermedios
consolidados condensados al 30 de junio
de 2014, y por los períodos de seis y tres
meses terminados el 30 de junio 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
Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera	2
Estados intermedios consolidados condensados de utilidad integral	3
Estados intermedios consolidados condensados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes	4
Estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados	6

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

Estado intermedio consolidado condensado de posición financiera

Al 30 de junio de 2014 y 31 de diciembre de 2013

(En miles de pesos)

Activos

	Notas	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 936,847	\$ 1,364,458
Inversiones en valores	4.	29,513,666	723,976
Rentas por cobrar y otras	5.	1,279,425	732,448
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	115,450	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		1,697,823	3,736,002
Pagos anticipados		<u>99,264</u>	<u>17,685</u>
Total del activo circulante		33,642,475	6,700,178
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	102,034,312	88,905,718
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7.	-	898,035
Inversiones en asociadas	8.	2,472,689	2,341,590
Otros activos, Neto	9.	<u>2,363,782</u>	<u>2,484,474</u>
Total del activo no circulante		<u>106,870,783</u>	<u>94,629,817</u>
Total		<u>\$ 140,513,258</u>	<u>\$ 101,329,995</u>

Pasivos y Patrimonio

Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 2,879,976	\$ 7,032,036
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.	2,914,354	8,187,481
Rentas cobradas por anticipado		31,176	72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	<u>471,746</u>	<u>60,767</u>
Total del pasivo circulante		<u>6,297,252</u>	<u>15,352,369</u>
Préstamos	10.	33,326,428	27,270,390
Depósitos de los arrendatarios		444,403	389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		<u>78,456</u>	<u>103,445</u>
Total del pasivo		<u>40,146,539</u>	<u>43,115,782</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14.	90,347,624	49,914,979
Resultados acumulados		<u>10,019,095</u>	<u>8,299,234</u>
Total del patrimonio		<u>100,366,719</u>	<u>58,214,213</u>
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 140,513,258</u>	<u>\$ 101,329,995</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios 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 intermedios consolidados de utilidad integral

Por el período de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	30/Junio/2014	Transacciones del segundo trimestre 2014	31/Marzo/2014	30/Junio/2013	Transacciones del segundo trimestre 2013	31/Marzo/2013
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 3,280,315	\$ 1,824,227	\$ 1,456,088	\$ 1,528,033	\$ 889,573	\$ 638,460
Ingresos por mantenimiento	341,207	128,574	212,633	131,291	59,529	71,762
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	58,520	29,298	29,222	-	-	-
	<u>3,680,042</u>	<u>1,982,099</u>	<u>1,697,943</u>	<u>1,659,324</u>	<u>949,102</u>	<u>710,222</u>
Honorarios de administración	(196,979)	(103,472)	(93,507)	(136,965)	(99,038)	(37,927)
Gastos de operación (ver Nota 11a)	(493,503)	(425,988)	(67,515)	(80,084)	(41,623)	(38,461)
Gastos de mantenimiento	(393,940)	(145,062)	(248,878)	(137,644)	(59,031)	(78,613)
Amortización plataforma administrativa	(97,492)	(48,746)	(48,746)	-	-	-
Predial	(56,618)	(43,448)	(13,170)	(28,727)	(20,471)	(8,256)
Seguros	(24,593)	(19,025)	(5,568)	(15,464)	(7,623)	(7,841)
	<u>(1,263,125)</u>	<u>(785,741)</u>	<u>(477,384)</u>	<u>(398,884)</u>	<u>(227,786)</u>	<u>(171,098)</u>
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés	<u>2,416,917</u>	<u>1,196,358</u>	<u>1,220,559</u>	<u>1,260,440</u>	<u>721,316</u>	<u>539,124</u>
Gastos por interés	(1,073,985)	(563,197)	(510,788)	(326,558)	(242,529)	(84,029)
Ingresos por interés	68,726	65,029	3,697	317,727	194,729	122,998
Utilidad después de gastos e ingresos por interés	<u>1,411,658</u>	<u>698,190</u>	<u>713,468</u>	<u>1,251,609</u>	<u>673,516</u>	<u>578,093</u>
Amortización de comisiones bancarias	(142,494)	(86,845)	(55,649)	-	-	-
Ganancia cambiaria – Neta	435,005	333,187	101,818	18,504	(248,195)	266,699
Ajustes al valor razonable (ver Nota 6)	<u>1,072,832</u>	<u>777,925</u>	<u>294,907</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 2,777,001</u>	<u>\$ 1,722,457</u>	<u>\$ 1,054,544</u>	<u>\$ 1,270,113</u>	<u>\$ 425,321</u>	<u>\$ 844,792</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 Subsidiarias**

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

Por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio 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	27,390,204	-	27,390,204
Distribuciones a tenedores	(201,350)	(735,551)	(936,901)
Utilidad integral consolidada	<u>-</u>	<u>1,270,113</u>	<u>1,270,113</u>
Saldos al 30 de junio de 2013	<u>\$ 50,202,807</u>	<u>\$ 1,545,321</u>	<u>\$ 51,748,128</u>
Saldos al 1 de enero de 2014	49,914,979	8,299,234	58,214,213
Contribuciones de patrimonio	41,070,645	-	41,070,645
Distribuciones a tenedores	(638,000)	(1,057,140)	(1,695,140)
Utilidad integral consolidada	<u>-</u>	<u>2,777,001</u>	<u>2,777,001</u>
Saldos al 30 de junio de 2014	<u>\$ 90,347,624</u>	<u>\$ 10,019,095</u>	<u>\$ 100,366,719</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios 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 intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo

Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2014 y 2013
(En miles de pesos)

	Seis meses terminados el 30 de junio	
	2014	2013
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 2,777,001	\$ 1,270,113
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(1,072,832)	-
(Ganancia) pérdida no realizada en moneda extranjera	(228,792)	13,483
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	321,197	-
Reserva plan ejetuvio de compensación	368,839	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(68,726)	(317,727)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	1,073,985	326,558
Total	<u>3,170,672</u>	<u>1,292,427</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(546,977)	(58,441)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,158	3,394
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,038,179	(231,765)
Pagos anticipados	(81,579)	(19,256)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(304,680)	63,344
Cuentas por pagar partes relacionadas	410,979	57,453
Rentas cobradas por anticipado	(65,898)	(22,982)
Depósitos de los arrendatarios	54,825	27,301
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>4,685,679</u>	<u>1,111,475</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(2,556,661)	(6,865,586)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(1,239,488)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(4,329,537)	(12,916,728)
Inversiones en valores conservadas a su vencimiento	(28,789,690)	-
Otros activos	-	(65)
Inversión en asociadas	(131,099)	-
Intereses recibidos	68,726	317,727
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(35,738,261)</u>	<u>(20,704,140)</u>
Actividades de financiamiento:		
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	10,274,226
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(13,794,888)	(157,884)
Obtención de préstamos	15,372,805	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(1,695,140)	(936,901)
Intereses pagados	(859,031)	(326,558)
Aportaciones de los fideicomitentes	31,601,225	27,390,204
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>30,624,971</u>	<u>36,243,087</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(427,611)	16,560,422
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>\$ 936,847</u>	<u>\$ 18,608,134</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios 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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2014 y al 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;
- 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”); y
- vi. Un contrato de administración de las propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Maine”).
- vii. Un contrato de administración de las propiedades con GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“California”).
- viii. Un contrato de administración con Consultora Centro Historico, S.A. de C.V.- para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico.

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 registradas en el segundo trimestre de 2014

Portafolio	Tipo de adquisición
Hotel Centro Histórico (i)	Propiedades de inversión
Corporativo San Mateo (ii)	Propiedades de inversión
Galerías Guadalajara (iii)	Propiedades de inversión
La Viga (iv)	Propiedades de inversión
Portafolio California (v)	Propiedades de inversión

- i. Fibra UNO registró la compra del inmueble en el que se opera un hotel de la cadena Hilton y otros arrendatarios, ubicado en el Centro Histórico. El precio total de compra fue de aproximadamente 90 millones de dólares, que incluye un pago de CBFIs por aproximadamente 59 millones de dólares, más deuda asumida como parte de la operación de compra por 31 millones de dólares aproximadamente. El hotel cuenta con 458 habitaciones en aproximadamente 40,000 m2 de construcción y se estima que generará 8.3 millones de dólares de ingreso operativo neto anual.
- ii. Fibra UNO registró la compra del Corporativo de Oficinas San Mateo ubicado en el Estado de México. El precio total de compra fue por \$121 millones y cuenta con 5,440 m2 de área rentable y se estima que generará un ingreso operativo neto anual por \$11.1 millones.
- iii. Fibra UNO registró la compra del centro comercial Galerías Guadalajara, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Guadalajara en el estado de Jalisco. El centro comercial Galerías Guadalajara cuenta con área rentable de 72,492 m2, una ocupación del 90%, y se estima generará \$284.3 millones en ingresos operativos netos en los próximos 12 meses. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$3,459 millones, de los cuáles aproximadamente \$739 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$2,720 en CBFIs.
- iv. Fibra UNO registró la compra del Corporativo de Oficinas La Viga, ubicado en Calzada de la Viga en México D.F. y cuenta con área rentable de 22,538 m2. El precio total convenido fue por \$414.9 millones y se estima que generará un ingreso operativo neto anual por \$39.5 millones.
- v. Fibra UNO registró la compra del portafolio California, por un total de 274.8 millones de dólares. A la fecha se pagaron 92.6 millones de dólares en efectivo y 176.2 millones de dólares mediante la emisión de CBFIs. Fibra UNO tendrá que pagar 6 millones de dólares adicionales siempre y cuando en los siguientes 6 meses incremente la ocupación en al menos 15,550 metros cuadrados.

El portafolio se compone de 29 inmuebles localizados en Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas con un área bruta rentable de 345,469 metros cuadrados con una ocupación actual de 91% que generará un ingreso operativo neto de \$19.7 millones de dólares. Adicionalmente, el portafolio cuenta con 274,035 metros cuadrados de reserva territorial para expansiones futuras que arrojan un potencial de 137,800 metros cuadrados rentables de parques industriales en Monterrey y San Luis Potosí.

c) Evento relevante del segundo trimestre de 2014

- i. Con Fecha 10 de junio de 2014, Fibra UNO realizó su cuarta colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios por un total de 800,400,000 CBFIs a un precio de \$41.00 pesos cada uno, equivalente a un monto de \$32,816.4 millones, que incluyen opción de sobreasignación y la oferta especial. El monto total de los certificados se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.

Con los recursos obtenidos de esta emisión Fibra UNO prepagaron créditos bancarios por \$4,214 millones.

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 períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los resultados integrales del año completo.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos no han sido auditados. En la opinión de la administración del Fideicomiso, se incluyen todos los ajustes (que consisten principalmente en ajustes recurrentes ordinarios) necesarias para una presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos.

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 normas IFRS, aplicables a sus negocios, vigentes para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014:

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 30 de junio de 2014 no tiene efectos.

d. **Estacionalidad**

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

3. Efectivo y efectivo restringido

	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Efectivo y bancos	\$ 473,674	\$ 789,675
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	<u>463,173</u>	<u>574,783</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 936,847</u>	<u>\$ 1,364,458</u>

4. Inversiones en valores

	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Valores gubernamentales de negociación	<u>\$ 29,513,666</u>	<u>\$ 723,976</u>

5. Rentas por cobrar y otras

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

6. Propiedades de inversión

	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 97,023,958	\$ 76,667,511
Inversión en proceso de construcción	2,606,664	9,834,517
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>2,403,690</u>	<u>2,403,690</u>
	<u>\$ 102,034,312</u>	<u>\$ 88,905,718</u>

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

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

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

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

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

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

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

7. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

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

8. Inversión en asociadas

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

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

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

10. Deuda a largo plazo

	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Con fecha 30 de junio de 2014, Fibra UNO asumió deuda como parte de la adquisición del Hotel Hilton Centro Histórico con Metlife por 31.1 millones de dólares cuyo monto será pagado en 13 amortizaciones mensuales siendo la fecha de vencimiento el 1 de julio de 2015. El préstamo devenga intereses a tasa fija de 7.5%	\$ 405,366	\$ -
Con fecha 23 de enero del 2014, Fibra UNO emitió bajo el programa "Senior Notes" Certificados Bursátiles (CBs) en el extranjero, en dos tramos, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, los intereses son pagaderos semestralmente y el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.	13,000,200	-
Con fecha 16 de diciembre de 2013, Fibra UNO emitió CBs en tres Tramos al amparo de un programa de deuda hasta por \$25,000,000 autorizados por la CNByV. (i) Un Tramo identificado con la serie FUNO 13 por \$4,350,058 a una tasa TIIE más 80 puntos base con vencimiento a 5.5 años e intereses pagaderos mensualmente, (ii) Un Tramo identificado con la serie FUNO 13-2 por \$2,000,000 a una tasa fija de 8.40% con vencimiento a 10 años e intereses pagaderos semestralmente y (iii). Un Tramo identificado con la serie FUNO 13U por \$2,190,263 a tasa fija de 5.09% equivalentes a 425,700,000 Unidades de Inversión ("UDIs") con vencimiento a 15 años e intereses pagaderos semestralmente.	8,534,372	8,500,314

<p>Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de junio de 2014 y el 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 385.4 millones de dólares estadounidenses y 395.9 millones de dólares estadounidenses, respectivamente y el importe a pagar en pesos asciende a \$1,729,379 y \$1,748,038, respectivamente. El importe en dólares devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 2.52% y un tramo variable de Libor más un spread de 2.10%. El importe en pesos devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 6.82% y un tramo variable de TIIE más un spread de 2.10% estipulado en el contrato de deuda. El plazo para liquidar la deuda será hasta julio de 2016. Las amortizaciones serán por 2 millones de dólares estadounidenses mensuales y cuatro amortizaciones adicionales por 25 millones de dólares estadounidenses durante los primeros cuatro años. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro. El crédito se encuentra garantizado con las propiedades adquiridas del portafolio Morado.</p>	6,739,551	6,921,234
<p>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.</p>	-	3,266,300
<p>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.</p>	-	3,259,169
<p>Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de junio de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 18.7 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos asciende a \$2,091,356. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 19 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos asciende a \$2,112,008. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.80%. La parte en pesos devengan intereses a una tasa fija del 7.75% y 9.93%, y una tasa TIIE más 1.45%. El plazo para liquidar esta deuda será 9 de noviembre de 2017.</p>	2,335,344	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 se estableció el 21 de marzo de 2015. Este préstamo fue prepago el 17 de junio de 2014.</p>	-	1,944,486

<p>Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de junio de 2014 el importe a pagar en dólares asciende a 102.3 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos asciende a \$36,044. Al 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 104.1 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos asciende a \$36,429. El crédito en dólares estadounidenses devengan intereses a una tasa LIBOR de 90 días más un spread del 3.45% al 4%, el plazo para liquidar la deuda en dólares será hasta 1 de julio de 2018, y el crédito en pesos devenga intereses a una tasa total TIIE a 29 días más un spread del 4%, el plazo para liquidar la deuda en pesos será el 1 de julio de 2018.</p>	1,366,062	1,396,544
<p>Crédito simple con Bancomext. Al 30 de junio de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 82.6 millones de dólares estadounidenses y 84.4 millones de dólares estadounidenses, respectivamente. El devenga intereses a una tasa total del 4.48%. El plazo para liquidar la deuda será en 84 amortizaciones mensuales y una amortización final equivalente al 66.03% del monto dispuesto, finalizando el 3 de noviembre de 2020.</p>	1,074,077	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%. 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 prepagado el 31 de enero de 2014.</p>	-	650,000

Crédito simple con Bancomer. El préstamo en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 0.75% al 1.3%. El plazo para liquidar la deuda se estableció para el 21 de enero de 2015. El saldo de este préstamo fue prepago el 28 de enero de 2014.	-	524,193
Crédito simple con Banamex. Al 30 de junio de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 13.4 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$329.8 millones. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 13.7 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$334.3 millones. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.9%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 13 de febrero de 2021.	504,491	512,963
Crédito simple con Inbursa. El crédito devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa fija del 11.65%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 14 de mayo de 2020. El 20 de junio de 2014 se liquidó el equivalente al 50% de esta deuda y que correspondía a la parte variable por \$231,500.	231,500	493,000
Crédito simple con Met Life, S. A., (“Met Life”). El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa Bono M10 de 10.11%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 19 de febrero de 2016.	398,088	403,302
Con fecha 29 de noviembre de 2013, Fibra UNO firmó un contrato de crédito revolvente en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A. (“Actinver”) por \$300,000 con una vigencia de 12 meses y devenga intereses a una tasa TIIE más un spread del 1.8%. El de 4 de abril se realizó el pago del saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2013. Al 30 de junio de 2014 no se han dispuesto recursos de esta línea de crédito.	-	300,000
	<u>36,589,051</u>	<u>34,442,020</u>
A corto plazo (incluyendo porción circulante de la deuda de largo plazo)	<u>(2,879,976)</u>	<u>(7,032,036)</u>
	33,709,075	27,409,984
Menos – costos de la transacción	<u>(382,647)</u>	<u>(139,594)</u>
A largo plazo	<u>\$ 33,326,428</u>	<u>\$ 27,270,390</u>

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

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

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

- Los contratos correspondientes a los préstamos mencionados en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad de Fibra UNO a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles que garantizan dichos créditos.
- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.

- Constituir una reserva de deuda equivalente a un período de dos meses la suma de los intereses y capital que deberá pagar trimestralmente en la cuenta de cheques o contrato de inversión que Fibra UNO tenga con Inbursa.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria Inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500 millones.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución de Fibra UNO sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.
- Activos Totales No Gravados. Deberá mantener Activos Totales No Gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la Deuda No Garantizada de la Emisora y sus Subsidiarias.
- El Fideicomiso y ninguna de sus Subsidiarias, podrán contratar Deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha Deuda adicional y a cualquier otra Deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el Trimestre Completo Más Reciente previo a la contratación de la Deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la Deuda adicional y dicha otra Deuda sobre una base pro-forma, la Deuda Total 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 30 de junio de 2014 son:

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

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	30 de junio 2014	31 de diciembre 2013
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,757,908	\$ 6,950,133
Proveedores	140,753	940,294
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	757,579	228,120
Intereses por pagar	<u>258,114</u>	<u>68,934</u>
	<u>\$ 2,914,354</u>	<u>\$ 8,187,481</u>

- a) En la asamblea anual de tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, se adjudicarán. Al final del año Fibra UNO revisará su estimación del número e importe de los CBFIs que se esperan ser adjudicados apoyándose en valuaciones realizadas por peritos independientes calificados. El efecto de la revisión de los estimados originales, los cuales podrían variar significativamente, se reconocerán al final del año de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado por los peritos independientes. Al 30 de junio de 2014 la estimación de Fibra UNO para el plan ejecutivo de compensación asciende a \$368,839 equivalente a seis meses o el 50% del 10% del total del plan, tomando un precio por CBFI de \$45.27 pesos y se muestra en los gastos de operación del período.
- b) En enero de 2014, Fibra UNO liquidó las cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión con la emisión de CBFIs. Ver Nota 14.

12. Ingresos mínimos de arrendamiento futuros

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

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

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

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

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

14. Patrimonio

Aportaciones

- a. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 30 de junio de 2014 existen 2,776,965,881 CBFIs en circulación y al 31 de diciembre 2013 existen 1,809,013,266 CBFIs en circulación, y existen 906,712,791 y 524,056,406, CBFIs en tesorería no en circulación, respectivamente.
- c. Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2014, el Fideicomiso acordó y liquidó mediante la emisión de CBFIs cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 11b) por un monto de \$3,912,267. Como se menciona, dicha aportación no esta reflejada en los estados intermedios consolidados condensados de flujos de efectivo de 2014.

Distribuciones

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

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

15. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado integral que se muestra en los estados financieros adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la Administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste inflacionario y (iii) la depreciación fiscal. Al 30 de junio de 2014 y 2013, Fibra UNO ha distribuido \$1,695,140 y \$936,901, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal, y la Administración nos ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

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 \$3,440,472 han sido ejercidos.
- f. Con fecha 29 de abril de 2014, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización del comité de auditoría, distribuciones de las cuentas de resultado fiscal neto por \$826,813. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de mayo de 2014.

- g. Con fecha 23 de abril de 2013, en Asamblea General Ordinaria de Fideicomitentes, los Fideicomitentes aprobaron la constitución de “Fundación Fibra Uno”, para la realización de actividades sociales y sin fines de lucro, relacionadas con el mercado de bienes raíces en México”, en la cual Fibra UNO aportará el 0.25% de sus ingresos y “Fibra Uno Administración” \$0.50 por cada peso aportado por Fibra UNO. Al 30 de junio de 2014, Fibra UNO ha reconocido el monto por pagar relacionado a la aportación para constituir la Fundación por \$17. 5 millones.

17. 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 28 de julio 2014.

* * * * *