

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

Estados financieros consolidados  
condensados por los años que terminaron  
el 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

**Estados financieros consolidados condensados 2014 y  
2013**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
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 diciembre de 2014 y 2013  
(En miles de pesos)

**Activos**

	Notas	2014	2013
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 500,848	\$ 1,364,458
Inversiones en valores	4.	19,528,446	723,976
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	663,503	523,909
Otras cuentas por cobrar		100,220	208,539
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	-	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,082,513	3,736,002
Pagos anticipados		<u>171,658</u>	<u>17,685</u>
Total del activo circulante		24,047,188	6,700,178
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	113,831,162	88,905,718
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7.	1,121,095	898,035
Inversiones en asociadas	8.	2,854,010	2,341,590
Otros activos, Neto	9.	<u>2,289,490</u>	<u>2,484,474</u>
Total del activo no circulante		<u>120,095,757</u>	<u>94,629,817</u>
Total		<u>\$ 144,142,945</u>	<u>\$ 101,329,995</u>

**Pasivos y patrimonio**

Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 1,791,924	\$ 7,032,036
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.	2,455,835	8,187,481
Rentas cobradas por anticipado		57,022	72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	<u>-</u>	<u>60,767</u>
Total del pasivo circulante		<u>4,304,781</u>	<u>15,352,369</u>
Préstamos	10.	34,128,711	27,270,390
Depósitos de los arrendatarios		474,808	389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		<u>159,174</u>	<u>103,445</u>
Total del pasivo		<u>39,067,474</u>	<u>43,115,782</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14.	93,500,173	49,914,979
Resultados acumulados		<u>11,575,298</u>	<u>8,299,234</u>
Total del patrimonio		<u>105,075,471</u>	<u>58,214,213</u>
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 144,142,945</u>	<u>\$ 101,329,995</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 utilidad integral**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	31/Diciembre/2014	Transacciones del cuarto trimestre 2014	30/Septiembre/2014	31/Diciembre/2013	Transacciones del cuarto trimestre 2013	30/Septiembre/2013
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 6,989,751	\$ 1,887,189	\$ 5,102,562	\$ 3,566,311	\$ 1,045,024	\$ 2,521,287
Ingresos por mantenimiento	707,842	198,233	509,609	237,479	38,297	199,182
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	124,387	36,391	87,996	100,312	100,312	-
	<u>7,821,980</u>	<u>2,121,813</u>	<u>5,700,167</u>	<u>3,904,102</u>	<u>1,183,633</u>	<u>2,720,469</u>
Honorarios de administración	(490,832)	(139,297)	(351,535)	(328,187)	(92,592)	(235,595)
Gastos de operación	(530,623)	(144,230)	(386,393)	(312,108)	(155,146)	(156,962)
Gastos de mantenimiento	(807,394)	(212,412)	(594,982)	(240,042)	(40,039)	(200,003)
Predial	(155,104)	(35,017)	(120,087)	(57,308)	(14,674)	(42,634)
Seguros	(84,179)	(19,845)	(64,334)	(26,762)	(6,985)	(19,777)
	<u>(2,068,132)</u>	<u>(550,801)</u>	<u>(1,517,331)</u>	<u>(964,407)</u>	<u>(309,436)</u>	<u>(654,971)</u>
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés	<u>5,753,848</u>	<u>1,571,012</u>	<u>4,182,836</u>	<u>2,939,695</u>	<u>874,197</u>	<u>2,065,498</u>
Gastos por interés	(2,019,111)	(456,896)	(1,562,215)	(757,588)	(315,995)	(441,593)
Ingresos por interés	<u>430,494</u>	<u>160,646</u>	<u>269,848</u>	<u>680,573</u>	<u>148,842</u>	<u>531,731</u>
Utilidad después de gastos e ingresos por interés	<u>4,165,231</u>	<u>1,274,762</u>	<u>2,890,469</u>	<u>2,862,680</u>	<u>707,044</u>	<u>2,155,636</u>
Pérdida cambiaria, Neta	(2,222,097)	(1,824,278)	(397,819)	(16,426)	(7,770)	(8,656)
Otros gastos, Netos	-	-	-	(1,491,323)	(1,491,323)	-
Ajustes al valor razonable (ver Nota 6)	4,659,760	2,994,685	1,665,075	7,720,462	7,720,462	-
Amortización plataforma administrativa	(194,984)	(48,746)	(146,238)	-	-	-
Amortización de comisiones bancarias	(166,545)	(12,842)	(153,703)	-	-	-
Bono ejecutivo (ver Nota 11a)	<u>(530,280)</u>	<u>(109,564)</u>	<u>(420,716)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 5,711,085</u>	<u>\$ 2,274,017</u>	<u>\$ 3,437,068</u>	<u>\$ 9,075,393</u>	<u>\$ 6,928,413</u>	<u>\$ 2,146,980</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 años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	<b>Patrimonio</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Total</b>
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 23,013,953	\$ 1,010,759	\$ 24,024,712
Contribuciones de patrimonio	27,604,036	-	27,604,036
Distribuciones a tenedores	(703,010)	(1,786,918)	(2,489,928)
Utilidad integral consolidada	<u>-</u>	<u>9,075,393</u>	<u>9,075,393</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	49,914,979	8,299,234	58,214,213
Contribuciones de patrimonio	45,432,735	-	45,432,735
Distribuciones a tenedores	(1,847,541)	(2,435,021)	(4,282,562)
Utilidad integral consolidada	<u>-</u>	<u>5,711,085</u>	<u>5,711,085</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 93,500,173</u>	<u>\$ 11,575,298</u>	<u>\$ 105,075,471</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 años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En miles de pesos)

	2014	2013
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 5,711,085	\$ 9,075,393
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversión en asociadas	(4,659,760)	(7,720,462)
Pérdida (ganancia) no realizada en moneda extranjera	1,201,847	(78,140)
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	623,371	-
Provisiones (principalmente bono ejecutivo)	613,798	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(430,494)	(680,573)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	2,019,111	757,588
Total	<u>5,078,958</u>	<u>1,353,806</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(139,594)	(573,677)
Otras cuentas por cobrar	108,319	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	125,609	(114,331)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	653,489	(388,340)
Pagos anticipados	(153,973)	1,368
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(1,819,379)	698,369
Cuentas por pagar partes relacionadas	(60,767)	(32,028)
Rentas cobradas por anticipado	40,666	83,608
Depósitos de los arrendatarios	85,230	223,154
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>3,918,558</u>	<u>1,251,929</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(4,308,289)	(3,857,789)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(1,121,095)	(1,049,358)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(4,771,726)	(5,876,310)
Adquisiciones de negocios	-	(20,684,026)
Inversiones en valores	(18,804,470)	963,121
Inversión en derechos fiduciarios	(248,869)	(1,469,976)
Intereses recibidos	430,494	680,573
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(28,823,955)</u>	<u>(31,293,765)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(18,086,286)	(7,391,450)
Obtención de préstamos	15,778,171	20,686,289
Distribuciones a los fideicomitentes	(4,282,562)	(2,489,928)
Intereses pagados	(1,849,482)	(714,711)
Aportaciones de los fideicomitentes	32,481,946	20,955,479
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>24,041,787</u>	<u>31,045,679</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(863,610)	1,003,843
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>1,364,458</u>	<u>360,615</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 500,848</u>	<u>\$ 1,364,458</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 los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 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 (“Vermont”);
- vi. Un contrato de administración de las propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Maine”);
- vii. Un contrato de administración de las propiedades con GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“California”) y
- viii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico.

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

b) **Adquisiciones del cuarto trimestre**

Portafolio	Tipo de adquisición
Terreno Cancún (i)	Propiedades de inversión
Samara (ii)	Propiedades de inversión

i. Fibra UNO registró la compra de un terreno ubicado en la ciudad de Cancún, en el estado de Quintana Roo, para el desarrollo de un centro comercial. El precio total de compra fue por \$407.9 millones.

ii. Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas y centro comercial denominado Samara, que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 144,000 m2. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$5,586 millones, asumiendo deuda por \$1,232 millones.

c) **Eventos relevantes**

- i. Durante el tercer trimestre de 2014, Fibra UNO firmó un acuerdo para la compra del Portafolio Kansas el cual consta de 19 propiedades por un precio total de \$10,500 millones. Esta adquisición se encuentra únicamente sujeta a la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE). El Portafolio Kansas se divide en 10 centros comerciales estabilizados con un GLA total de 297,064 m2, una ocupación de 92%, y presencia en siete estados de la república, cinco terrenos adyacentes para futuras ampliaciones, dos centros comerciales en proceso de estabilización, y siete terrenos para desarrollo futuro. Al 31 de diciembre de 2014 Fibra UNO ha entregado anticipos por \$400,000.
- ii. Durante el tercer trimestre de 2014, Fibra UNO firmó un acuerdo para la compra del Portafolio Indiana el cual consta de 13 Planteles de educación superior, propiedad de la Universidad ICEL, por un precio de compra de \$3,040 millones. De estos, 11 planteles están localizados en el área metropolitana de la Ciudad de México, 1 en la Ciudad de Cuernavaca y 1 en la ciudad de Guadalajara. El Portafolio Indiana cuenta con 148,000 m2 de área rentable distribuida en los 13 planteles. Como parte de esta transacción, la Universidad ICEL ha acordado firmar un contrato de arrendamiento con un plazo forzoso de 10 años. El Portafolio cuenta con una ocupación del 100%. Esta adquisición se encuentra sujeta a la autorización de COFECE.

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. **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, 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 consolidados condensados por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014 no tiene efectos.

- c. **Estacionalidad**

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

3. **Efectivo y efectivo restringido**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Efectivo y bancos	\$ 181,675	\$ 789,675
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	<u>319,173</u>	<u>574,783</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 500,848</u>	<u>\$ 1,364,458</u>
<b>4. Inversiones en valores</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Valores gubernamentales de negociación	<u>\$ 19,528,446</u>	<u>\$ 723,976</u>
<b>5. Rentas por cobrar a clientes</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Rentas por cobrar a clientes	\$ 722,987	\$ 542,179
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(59,484)</u>	<u>(18,270)</u>
Total de rentas por cobrar a clientes	<u>\$ 663,503</u>	<u>\$ 523,909</u>
<b>6. Propiedades de inversión</b>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 102,889,460	\$ 76,667,511
Inversión en proceso de construcción	8,538,012	9,834,517
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>2,403,690</u>	<u>2,403,690</u>
Total	<u>\$ 113,831,162</u>	<u>\$ 88,905,718</u>

	Tipo	Propiedades	2014	2013
Saldos al inicio del período			\$ 88,905,718	\$ 29,853,455
Adquisiciones:				
Samara	Mixto	1	5,586,000	-
Terreno Cancún	Desarrollo	1	407,976	-
Insurgentes 476	Oficinas	1	216,000	-
Insurgentes 1571	Oficinas	1	64,300	-
Christel House	Desarrollo	1	34,213	-
Península Vallarta	Comercial	1	260,000	-
Portafolio California	Industrial	29	3,638,928	-
La Viga	Oficinas	1	646,743	-
Galerías Guadalajara	Comercial	1	3,575,434	-
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	120,979	-
Hotel Centro Histórico	Comercial	1	1,173,506	-
Portafolio Maine	Mixto	6	1,673,636	-
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	-	2,411,500
Portafolio Colorado	Oficinas	1	-	1,633,150
Universidad de Guadalajara	Comercial	1	-	580,075
Portafolio 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
Adiciones de propiedades de inversión			3,131,520	8,684,236
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>4,396,209</u>	<u>4,481,785</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 113,831,162</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.

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$4,396,209 y \$4,481,785, respectivamente.

#### 7. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	2014	2013
Portafolio Búfalo	\$ 506,736	\$ -
Portafolio Kansas	400,000	-
Portafolio Utah	188,755	-
Portafolio Florida	25,604	-
Citicapital, S. A. de C. V.	-	450,922
HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V.	-	311,000
Otros	-	136,113
	<u>\$ 1,121,095</u>	<u>\$ 898,035</u>

#### 8. Inversión en asociadas

	% de participación	2014	2013
Torre Mayor	49%	\$ 2,295,524	\$ 2,032,073
Torre Diana	50%	<u>558,486</u>	<u>309,517</u>
		<u>\$ 2,854,010</u>	<u>\$ 2,341,590</u>

#### 9. Otros activos, Neto

	2014	2013
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800
Amortización acumulada	<u>(194,984)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,289,490</u>	<u>\$ 2,484,474</u>

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

#### 10. Deuda a largo plazo

	2014	2013
Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO asumió deuda como parte de la adquisición de Samara con HSBC cuyo importe asciende a 16.04 millones de dólares y \$995.27 millones. El préstamo en dólares devenga intereses a tasa Libor más un margen de 2 puntos porcentuales, el importe en pesos devenga intereses a una tasa TIIE más un margen de 2 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 15 de septiembre de 2021.	\$ 1,231,663	\$ -

	2014	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%.	454,926	-
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.	14,734,800	-
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 identificado con la serie FUNO 13 por \$4,350,059 a una tasa TIIE más 0.80 puntos porcentuales 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 \$2,204,543 a tasa fija de 5.09% equivalentes a 425,700,000 Unidades de Inversión (“UDIs”) con vencimiento a 15 años e intereses pagaderos semestralmente.	8,593,654	8,500,314
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 349.2 millones de dólares estadounidenses y 395.9 millones de dólares estadounidenses, respectivamente y el importe a pagar en pesos asciende a \$1,718,676 y \$1,748,038, respectivamente. El importe en dólares devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 3.10% y un tramo variable de Libor más un margen de 2.59%. El importe en pesos devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 6.16%. 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.	6,864,074	6,921,234
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 18.5 millones y el importe en pesos asciende a \$1,404,873. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares ascendía a 19 millones 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 margen del 1.80 puntos porcentuales. La parte en pesos devengan intereses a una tasa fija del 7.75% y 9.93%, respectivamente. El plazo para liquidar esta deuda será 9 de noviembre de 2017.	1,677,489	2,360,478

	2014	2013
Crédito simple con Bancomext. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el importe por pagar en dólares estadounidenses asciende a 80.1 millones y 84.4 millones, respectivamente. El crédito 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.	1,190,587	1,102,768
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2014 el importe a pagar en dólares asciende a 55.1 millones de dólares estadounidenses. 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 margen de 3.45 puntos porcentuales a 4 puntos porcentuales, 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 28 días más un margen de 4 puntos porcentuales, el préstamo en pesos fue prepago el 18 de noviembre de 2014.	812,592	1,396,544
Crédito simple con Met Life, S. A., (“Met Life”). El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa fija de 10.11%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 19 de febrero de 2016.	393,368	403,302
Crédito simple con Banamex. Al 31 de diciembre de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 13.2 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$163.6 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 margen de 1.9 puntos porcentuales. El importe en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.9 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 13 de febrero de 2021.	358,153	512,963
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 2.50 puntos porcentuales. 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 margen de 1.70 puntos porcentuales a 1.85 puntos porcentuales. 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.	-	3,259,169
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. Este préstamo fue liquidado en julio de 2014.	-	2,000,000

	2014	2013
Crédito simple con Banamex. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más un margen del 5.2855 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda se estableció el 21 de marzo de 2015. Este préstamo fue prepagado el 17 de junio de 2014.	-	1,944,486
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, 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 puntos porcentuales y termina en 5 puntos porcentuales. El saldo de este préstamo fue prepagado el 4 de febrero de 2014.	-	807,269
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, 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 porcentuales. El saldo de este préstamo fue prepagado el 31 de enero de 2014.	-	650,000
Crédito simple con Bancomer. El préstamo en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más un margen del 0.75% al 1.3%. El plazo para liquidar la deuda se estableció para el 21 de enero de 2015. El saldo de este préstamo fue prepagado el 28 de enero de 2014.	-	524,193
Crédito simple con 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 la parte variable de esta dedeuda por \$231,500 y el 14 de octubre de 2014 se liquidó la parte fija por \$231,500.	-	493,000
Con fecha 29 de noviembre de 2013, Fibra UNO firmó un contrato de crédito revolviente 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 margen de 1.8 puntos porcentuales. El 4 de abril de 2014 se realizó el pago del saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2013. Al 31 de diciembre de 2014 no se tiene saldo dispuesto.	-	300,000
	36,311,306	34,442,020
A corto plazo (incluyendo porción circulante de la deuda de largo plazo)	(1,791,924)	(7,032,036)
	34,519,382	27,409,984
Menos – costos de la transacción	(390,671)	(139,594)
A largo plazo	<u>\$ 34,128,711</u>	<u>\$ 27,270,390</u>

Al 31 de diciembre de 2014 Fibra UNO ha realizado prepagos de deuda por \$17,205,098 con los recursos obtenidos de las emisiones de deuda pública y de capital realizadas durante 2014 y 2013.

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

- Los contratos correspondientes a los préstamos mencionados en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad de Fibra UNO a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles que garantizan dichos créditos.
- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto Operativo) (NOI) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.2 a 1.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500 millones.
- Activos totales no gravados. Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la deuda no garantizada de la emisora y sus subsidiarias.
- Ni el fideicomiso ni ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total 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 diciembre de 2014 son:

2016	\$	8,050,655
2017		163,245
2018		849,749
2019		4,487,181
2020		949,614
2021 y años posteriores		<u>20,018,938</u>
	\$	<u>34,519,382</u>

## 11. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2014	2013
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,083,134	\$ 6,950,133
Proveedores	112,277	940,294
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	996,916	228,120
Intereses por pagar	<u>263,508</u>	<u>68,934</u>
	<u>\$ 2,455,835</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 revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados apoyándose en valuaciones realizadas por peritos independientes calificados. Al 31 de diciembre de 2014 la estimación para el plan ejecutivo de compensación basado en estudios de peritos independientes asciende a \$530,280.
- 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	\$ 3,009,278	\$ 1,972,113	\$ 1,184,773	\$ 613,086	\$ 6,779,250
De uno a 5 años	8,596,187	5,412,733	4,014,318	1,879,068	19,902,306
Más de 5 años	<u>6,909,689</u>	<u>1,162,987</u>	<u>2,272,149</u>	<u>1,922,512</u>	<u>12,267,337</u>
	<u>\$ 18,515,154</u>	<u>\$ 8,547,833</u>	<u>\$ 7,471,240</u>	<u>\$ 4,414,666</u>	<u>\$ 38,948,893</u>

## 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Gastos por:	2014	2013
Fibra Uno Administración		
Honorarios de administración y adquisición (1)	<u>\$ 1,294,270</u>	<u>\$ 1,964,683</u>
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	<u>\$ 134,270</u>	<u>\$ 62,776</u>
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	<u>\$ 305,114</u>	<u>\$ 131,200</u>
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (4)	<u>\$ 64,345</u>	<u>\$ 42,186</u>
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. (4)		
Servicios recibidos	<u>\$ 785,639</u>	<u>\$ 881,097</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (4)	<u>\$ 462,840</u>	<u>\$ 321,401</u>
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V. (4)		
Servicios recibidos	<u>\$ 319,140</u>	<u>\$ -</u>
Cabi Inver, S. A. de C. V. (5)		
Servicios recibidos	<u>\$ 991</u>	<u>\$ 1,734</u>
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V. (5)		
Servicios recibidos	<u>\$ 4,467</u>	<u>\$ -</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. y a Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V, el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Por cobrar:		
GICSA	\$ -	\$ 18,391
Aportantes portafolio G-30	-	<u>107,218</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 125,609</u>
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ -	\$ 56,250
Jumbo Administración	-	<u>4,517</u>
	<u>\$ -</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 31 de diciembre de 2014 existen 2,878,386,926 CBFIs en circulación y al 31 de diciembre 2013 existen 1,809,013,266 CBFIs en circulación, y existen 805,291,746 y 524,056,406, CBFIs en tesorería no en circulación, respectivamente.
- c. Durante 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. Dicha aportación no se refleja en los estados 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
7 de noviembre de 2014	\$ 1,432,474
11 de agosto de 2014	1,154,948
9 de mayo de 2014	826,813
13 de febrero de 2014	<u>868,327</u>
Total al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 4,282,562</u>
11 de noviembre de 2013	\$ 814,771
9 de agosto de 2013	738,256
9 de mayo de 2013	581,786
31 de enero de 2013	<u>355,115</u>
Total al 31 de diciembre 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 diciembre de 2014 y 2013, Fibra UNO ha distribuido \$1,996,695 y \$1,870,128, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal del ejercicio.

## 16. Compromisos y contingencias

- Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- Como parte de las transacciones de constitución, Fibra UNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, Fibra UNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de "Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión".
- Con fecha 5 de febrero de 2015, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones de reembolso de capital por \$1,407 millones. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 16 de febrero de 2015.
- 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.
- De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagará a Cabi Inver, S. A. de C. V. y a LUX Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.

- f. Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$4,146,753 han sido ejercidos.
- g. Con fecha 22 de octubre de 2014, 11 de agosto de 2014 y 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 y reembolsos de capital por \$1,432,474, \$1,154,948 y \$826,813, respectivamente. Estas distribuciones fueron pagadas por Fibra UNO el 7 de noviembre de 2014, el 11 de agosto de 2014 y el 9 de mayo de 2014, respectivamente.
- h. 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 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha reconocido el monto por pagar relacionado a la aportación para constituir la Fundación Fibra UNO por \$26,840.

## **17. Hechos posteriores**

- i. Durante enero de 2015, Fibra UNO firmo un acuerdo para adquirir un portafolio de oficinas en la ciudad de México por \$67.9 millones de dólares, al cual se le ha denominado “Portafolio Utah”. El edificio cuenta con una ubicación “Premium” al estar ubicado en el corredor “Reforma – Lomas”. Tiene un área bruta rentable de 16,348 m2 con una ocupación del 100%. Esta adquisición esta sujeta a la aprobación de la COFECE.
- ii. Durante enero de 2015, Fibra UNO firmo un acuerdo para adquirir tres centros comerciales estabilizados y consolidados en la ciudad de México que totalizan un área bruta rentable de 32,786 m2, con una ocupación de 99%. El precio pactado por estos centros comerciales es por \$1,305.9 millones, que incluyen aproximadamente \$400 millones de pesos de deuda. La parte vendedora tiene la opción de pagar la deuda antes de finiquitar la venta de activos, de lo contrario Fibra UNO liquidaría la deuda al momento de adquirir los inmuebles. A la adquisición de estas propiedades se le ha denominado Portafolio Oregon. Esta adquisición esta sujeta a la aprobación de la COFECE.
- iii. Durante febrero de 2015 Fibra UNO emitió bonos de deuda en dos tramos en el mercado mexicano por un total de \$10,000 millones. El primer tramo se refiere a la emisión FUNO 15 por un importe de \$7,500 millones de pesos, la cual cuenta con una tasa fija de 6.99% y con un plazo de vencimiento de 10 años, mientras que el segundo tramo fue la reapertura de la emisión FUNO 13 por un importe de \$2,500 millones de pesos totalizando el tramo FUNO 13 por \$6,850 millones.
- iv. Durante enero de 2015, Fibra UNO firmó la compra de una propiedad de oficinas ubicada en el corredor de Insurgentes en la Ciudad de México y cuenta con 21,755 m2 de área bruta rentable y una ocupación de 100%. Fibra UNO considera que este edificio es un ícono en la zona por su ubicación y diseño. El precio pactado para adquirir esta propiedad es por \$640.1 millones de pesos pagaderos 100% en efectivo. A esta propiedad se le ha denominado Portafolio Florida. Esta adquisición se encuantra sujeta a la aprobación de la COFECE.

## **18. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. \_\_\_\_\_, de acuerdo a la aprobación en sesión del Comité Técnico del \_\_ de \_\_\_\_\_ 2015.