

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

**Estados financieros consolidados condensados al 31 de marzo de
2015 y al 31 de diciembre de 2014, y por los tres meses terminados el
31 de marzo de 2015 y 2014**



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

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

Estados consolidados condensados de posición financiera

Al 31 de marzo de 2015 y 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos)

Activos	Nota	31/03/2015	31/12/2014
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 863,437	\$ 500,848
Inversiones en valores	4.	26,302,711	19,528,446
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	814,129	663,503
Otras cuentas por cobrar		93,131	100,220
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,540,943	3,082,513
Pagos anticipados		481,863	171,658
Total del activo circulante		31,096,214	24,047,188
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	118,085,121	113,831,162
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7.	906,736	1,121,095
Inversiones en asociadas	8.	3,012,762	2,854,010
Otros activos, Neto	9.	2,263,944	2,289,490
Total del activo no circulante		124,268,563	120,095,757
Total		\$ 155,364,777	\$ 144,142,945

Pasivos y Patrimonio	Nota	31/03/2015	31/12/2014
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 2,224,930	\$ 1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.	2,939,080	2,455,835
Rentas cobradas por anticipado		68,694	57,022
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	92,220	-
Total del pasivo circulante		5,324,924	4,304,781
Préstamos a largo plazo	10.	44,292,248	34,128,710
Depósitos de los arrendatarios		515,596	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		171,107	159,174
Total del pasivo		50,303,875	39,067,474
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	14.	92,092,652	93,500,173
Resultados acumulados		12,968,250	11,575,298
Total del patrimonio		105,060,902	105,075,471
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 155,364,777	\$ 144,142,945

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

Estados consolidados condensados de utilidad integral

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	31/03/2015	31/03/2014
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 1,998,714	\$ 1,456,088
Ingresos por mantenimiento	193,459	212,633
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	33,329	29,222
	2,225,502	1,697,943
Honorarios de administración	(150,945)	(93,507)
Gastos de operación	(164,079)	(67,515)
Gastos de mantenimiento	(202,502)	(248,878)
Predial	(54,422)	(13,170)
Seguros	(17,425)	(5,568)
	(589,373)	(428,638)
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés	1,636,129	1,269,305
Gastos por intereses	(595,358)	(510,788)
Ingresos por intereses	199,346	3,697
Utilidad después de gastos e ingresos por interés	1,240,117	762,214
(Pérdida) utilidad cambiaria, Neta	(784,347)	101,818
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas (ver Nota 6 y Nota 8)	1,164,940	294,907
Amortización plataforma administrativa	(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones bancarias	(14,391)	(55,649)
Bono ejecutivo (ver Nota 11a)	(164,621)	-
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 1,392,952	\$ 1,054,544

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

Estados consolidados condensados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	\$ 49,914,979	\$ 8,299,234	\$ 58,214,213
Contribuciones de patrimonio	3,912,267	-	3,912,267
Distribuciones a tenedores	(430,001)	(438,326)	(868,327)
Utilidad neta e integral consolidada	-	1,054,544	1,054,544
Saldos al 31 de marzo de 2014	53,397,245	8,915,452	62,312,697
Saldos al 1 de enero de 2015	93,500,173	11,575,298	105,075,471
Contribuciones de patrimonio	-	-	-
Distribuciones a tenedores	(1,407,521)	-	(1,407,521)
Utilidad neta e integral consolidada	-	1,392,952	1,392,952
Saldos al 31 de marzo de 2015	\$ 92,092,652	\$ 12,968,250	\$ 105,060,902

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo

Por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	31/03/2015	31/03/2014
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 1,392,952	\$ 1,054,544
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(1,164,940)	(294,907)
Pérdida no realizada en moneda extranjera	552,309	432,597
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	134,984	48,746
Reserva plan ejecutivo de compensación	164,621	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(199,346)	(3,697)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	595,358	510,788
Total	<u>1,475,938</u>	<u>1,748,071</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(150,626)	12,242
Otras cuentas por cobrar	7,089	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	68,666
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	541,570.0	(249,056)
Pagos anticipados	(310,205)	(142,920)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	483,245	(1,672,806)
Cuentas por pagar partes relacionadas	92,220	37,909
Rentas cobradas por anticipado	23,605	(75,727)
Depósitos de los arrendatarios	40,787	1,414
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>2,203,623</u>	<u>(272,207)</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,504,145)	(607,442)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	311,000
Adquisiciones de propiedades de inversión	(1,650,762)	(2,951,773)
Inversiones en valores	(6,774,265)	399,148
Inversión en asociadas	(158,752)	-
Intereses recibidos	199,346	3,697
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(9,888,578)</u>	<u>(2,845,370)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(137,016)	(9,448,659)
Obtención de préstamos	10,000,000	13,367,100
Distribuciones a los fideicomitentes	(1,407,521)	(868,327)
Intereses pagados	(407,919)	(300,120)
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>8,047,544</u>	<u>2,749,994</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y efectivo restringido	362,589	(367,583)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>500,848</u>	<u>1,364,458</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 863,437</u>	<u>\$ 996,875</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Por el período de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2015 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014

(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 primer trimestre

Portafolio	Tipo de adquisición
Portafolio Florida (i)	Propiedades de inversión
Portafolio Utah (ii)	Propiedades de inversión

i. Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado portafolio Florida, el cual se encuentra localizado en la ciudad de México sobre la esquina de avenida Insurgentes Sur y Barranca del Muerto. El precio total de compra fue por \$640,098.

ii. Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado portafolio Utah, el cual se encuentra localizado en la ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas. El precio total de compra fue por \$67.9 millones de dólares equivalentes a \$1,010,664.

c) Eventos relevantes

- i. En enero de 2015 Fibra UNO firmó la compra de tres centros comerciales estabilizados en la Ciudad de México conocido como Portafolio Oregon. El precio pactado es por \$1,625 millones que incluyen aproximadamente deuda por \$400 millones. La parte vendedora tiene la opción de pagar la deuda antes de finalizar la venta de los activos, de lo contrario Fibra UNO liquidará la deuda al momento de adquirir los inmuebles. En todo momento, la intención de Fibra UNO es que estos activos sean agregados a su portafolio libres de deuda. La operación se pagará con CBFIs y podría incluir un componente de efectivo (en caso de que Fibra UNO liquide la deuda). Cabe mencionar que existe una cláusula en el acuerdo bajo la cual el precio de adquisición puede modificarse si el ingreso neto operativo de estas propiedades cambia dentro del período de cierre de la transacción. Esta adquisición fue recientemente autorizada por la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE).
- ii. En febrero de 2015 Fibra UNO realizó la emisión de bonos de deuda en el mercado local en dos tramos; uno a tasa fija y el otro a tasa variable, ambos al amparo de un programa de Certificados Bursátiles por \$25,000 millones. La emisión a tasa fija fue por \$7,500 millones con un cupón de 6.99% a un plazo de 10.5 años, mientras que la de tasa variable fue una reapertura de FUNO 13 por \$2,500 millones para totalizar \$6,850 millones por dicha emisión, a una tasa de TIIE+0.80%.

2. Bases de presentación

a) **Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2015.

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 2015:

IFRS 9, Instrumentos Financieros e IFRS 15, Ingreso por Contratos de Clientes
Modificaciones a la IFRS 11, Contabilización para Adquisiciones de Inversiones en Operaciones Conjuntas
Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38, Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización
Modificaciones a la IAS 27, Estados financieros separados

La aplicación de estas normas en estos estados financieros consolidados condensados por el periodo terminado el 31 de marzo de 2015 no tiene efectos materiales.

c) **Estacionalidad**

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

3. Efectivo y efectivo restringido	31/03/2015	31/12/2014
Efectivo y bancos	\$ 294,288	\$ 181,675
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	569,149	319,173
	\$ 863,437	\$ 500,848
4. Inversiones en valores	31/03/2015	31/12/2014
Valores gubernamentales de negociación	\$ 26,302,711	\$ 19,528,446
5. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2015	31/12/2014
Rentas por cobrar a clientes	\$ 876,406	\$ 722,987
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(62,277)	(59,484)
	\$ 814,129	\$ 663,503
6. Propiedades de inversión	31/03/2015	31/12/2014
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 106,328,625	102,889,460
Inversión en proceso de construcción	9,352,806	8,538,012
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,403,690	2,403,690
	\$ 118,085,121	\$ 113,831,162

Concepto	Tipo	Propiedades	31/03/2015	31/12/2014
Saldos al inicio del período			\$ 113,831,162	\$ 88,905,718
Adquisiciones:				
Florida	Oficinas	1	640,098	-
Utah	Oficinas	1	1,010,664	-
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
Adiciones de propiedades de inversión			1,504,145	3,131,520
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			1,099,052	4,396,209
Saldos al final del período			\$ 118,085,121	\$ 113,831,162

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 marzo de 2015 Fibra UNO estima que el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$1,099,052 y al 31 de diciembre de 2014 fue por \$4,396,209.

7. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	31/03/2015	31/12/2014
Portafolio Búfalo	\$ 506,736	\$ 506,736
Portafolio Kansas	400,000	400,000
Portafolio Utah	-	188,755
Portafolio Florida	-	25,604
	<u>\$ 906,736</u>	<u>\$ 1,121,095</u>

8. Inversión en asociadas	% de participación	31/03/2015	31/12/2014
Torre Mayor	49%	\$ 2,361,413	\$ 2,295,524
Torre Diana	50%	651,349	558,486
		<u>\$ 3,012,762</u>	<u>\$ 2,854,010</u>

El saldo de inversión en asociadas al 31 de marzo de 2015, se incrementó durante dicho trimestre por \$65,888, mismos que corresponden a ajustes en el valor razonable. Este efecto se muestra en el estado de resultados de manera conjunta con aquellos atribuibles a las propiedades de inversión descritas en la Nota 6

9. Otros activos, Neto	31/03/2015	31/12/2014
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800
Amortización acumulada	(220,530)	(194,984)
	<u>\$ 2,263,944</u>	<u>\$ 2,289,490</u>

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

10. Prestamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Marzo de 2015				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo es miles USD
Hipotecario	Banamex \$173.8 millones (G-30 FID 547 lzt)	MXN	TIIIE + 1.90%	feb-21	\$ 162,058	-
Hipotecario	Banamex USD 4 millones (G-30 FID 547 lzt)	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,621
Hipotecario	Banamex USD 10 millones (G-30 FID 909 Tranche Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	9,462
Hipotecario	MetLife \$450 millones (G-30 FID 435)	MXN	10.11%	feb-16	390,918	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 19.5 millones (G-30 Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	18,367
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$1,480 millones (G-30 Fid. 721/722)	MXN	7.75%	oct-16	1,395,470	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 254.2 millones (Morado)	USD	3.10%	jul-16	-	242,736
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 179 millones (Morado)	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	100,829
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$864.8 millones (Morado)	MXN	6.1600%	jul-16	840,167	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$898 millones (Morado)	MXN	6.1600%	jul-16	873,158	-
Hipotecario	Bancomext USD 84.7 millones (Finsa)	USD	4.89%	mar-20	-	79,858
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 58.7 (Finsa)	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	54,631
Hipotecario	Metlife USD 31.1 millones (Hotel Centro Histórico)	USD	7.50%	jul-15	-	30,716
Hipotecario	HSBC USD 16. 1 Millones (Samara)	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	15,857
Hipotecario	HSBC \$997.7 millones (Samara)	MXN	TIIIE + 2.0%	sep-21	983,676	-
Bono	Nacional	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIIE + 0.80%	jun-19	6,850,058	-
Bono	Nacional	MXN	6.9900%	dic-24	7,500,000	-
Bono	Nacional	UDIS	UDIS	dic-28	2,255,268	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Saldos insolutos al 31 de Marzo del 2015 \$					23,250,773	1,556,077
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2015						15.2427
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$						23,718,815
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2015 en pesos equivalentes						46,969,588
Prestamos a corto plazo						(2,224,930)
Total prestamos a largo plazo						44,744,658
Costo de la transacción						(452,410)
					\$	44,292,248

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Hipotecario	Banamex \$173.8 millones (G-30 FID 547 lzt)	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 163,617	-
Hipotecario	Banamex USD 4 millones (G-30 FID 547 lzt)	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,671
Hipotecario	Banamex USD 10 millones (G-30 FID 909 Tranche Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	9,531
Hipotecario	MetLife \$450 millones (G-30 FID 435)	MXN	10.11%	feb-16	393,368	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 19.5 millones (G-30 Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	18,501
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$1,480 millones (G-30 Fid. 721/722)	MXN	7.75%	oct-16	1,404,873	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 254.2 millones (Morado)	USD	3.10%	jul-16	-	243,940
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 179 millones (Morado)	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	105,260
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$864.8 millones (Morado)	MXN	6.1600%	jul-16	842,818	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$898 millones (Morado)	MXN	6.1600%	jul-16	875,858	-
Hipotecario	Bancomext USD 84.7 millones (Finsa)	USD	4.89%	mar-20	-	80,801
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 58.7 (Finsa)	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	55,148
Hipotecario	Metlife USD 31.1 millones (Hotel Centro Histórico)	USD	7.50%	jul-15	-	30,874
Hipotecario	HSBC USD 16. 1 Millones (Samara)	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	16,043
Hipotecario	HSBC \$997.7 millones (Samara)	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	995,278	-
Bono	Nacional	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	4,350,058	-
Bono	Nacional	UDIS	UDIS	dic-28	2,243,613	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Saldos insolutos al 31 de Diciembre del 2014					\$ 13,269,483	1,563,769
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014						14,7348
Saldo en dólares en pesos equivalentes					\$	23,041,823
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014 en pesos equivalentes						36,311,306
Préstamos a corto plazo						(1,791,924)
Total préstamos a largo plazo						34,519,382
Costo de la transacción						(390,672)
					\$	34,128,710

Al 31 de diciembre de 2014 Fibra UNO realizó 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 marzo de 2015 son:

Años de vencimiento	31/03/2015
2016	\$ 7,725,856
2017	168,260
2018	869,293
2019	6,990,956
2020	1,113,260
2021 y años posteriores	27,877,033
	<u>\$ 44,744,658</u>

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados	31/03/2015	31/12/2014
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,070,634	\$ 1,083,134
Proveedores	215,196	112,277
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1,227,853	996,916
Intereses por pagar	425,397	263,508
	<u>\$ 2,939,080</u>	<u>\$ 2,455,835</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 espera puedan ser adjudicados apoyándose en valuaciones realizadas por peritos independientes calificados. Al 31 de marzo de 2015 la estimación registrada por Fibra Uno en el estado consolidado condensado de utilidad integral es por \$164,621 y al 31 de diciembre de 2014 la estimación para el plan ejecutivo de compensación basado en estudios de peritos independientes asciende a \$530,280.

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	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 3,717,289	\$ 2,282,179	\$ 1,856,182	\$ 7,855,650
De uno a 5 años	11,447,350	5,707,881	3,315,866	20,471,097
Más de 5 años	8,521,622	1,148,915	2,198,980	11,869,517
	<u>\$ 23,686,261</u>	<u>\$ 9,138,975</u>	<u>\$ 7,371,028</u>	<u>\$ 40,196,264</u>

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/03/2015	31/12/2014
Gastos por:		
Fibra Uno Administración		
Honorarios de administración y adquisición (1)	\$ 181,436	\$ 1,964,683
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 46,848	\$ 62,776
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 83,855	\$ 131,200
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (4)	\$ 1,363	\$ 42,186
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. (4)		
Servicios recibidos	\$ 466,771	\$ 881,097
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (4)	\$ 812,640	\$ 321,401
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V. (4)		
Servicios recibidos	\$ 426,367	\$ -
Cabi Inver, S. A. de C. V. (5)		
Servicios recibidos	\$ -	\$ 1,734
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V. (5)		
Servicios recibidos	\$ 423	\$ -

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 suministro, 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 vigencias que van desde los cinco años, renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:	31/03/2015	31/12/2014
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 77,720	\$ -
Jumbo Administración	14,500	-
	<u>\$ 92,220</u>	<u>\$ -</u>

14. Patrimonio

a) Aportaciones

- i. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 31 de marzo de 2015 y 2014 existen 2,988,764,820 y 1,893,424,876 CBFIS en circulación, respectivamente y al 31 de diciembre de 2014 existen 2,878,386,926 CBFIS en circulación.
- iii. Al 31 de marzo de 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido por concepto de reembolso de capital \$1,407,521 y \$430,001, respectivamente. Asimismo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha realizado reembolsos de capital por \$1,847,542.

b) Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Distribuciones
16 de febrero de 2015	1,407,521
Total al 31 de marzo de 2015	<u>\$ 1,407,521</u>
13 de febrero de 2014	868,327
Total al 31 de marzo de 2014	<u>\$ 868,327</u>
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	868,327
Total al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 4,282,562</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.

El resultado fiscal distribuido correspondiente al ejercicio 2014 fue por \$1,996,695.

Al 31 de marzo de 2015 Fibra UNO no ha realizado distribuciones de su Resultado Fiscal, al 31 de marzo de 2014 Fibra Uno ha distribuido \$438,326 y al 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha distribuido \$2,435,020, de los cuales \$438,326 corresponden al ejercicio 2013.

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) Con fecha _____ de 2015, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por \$ _____ millones. Esta distribución será pagada por Fibra UNO el _____ 2015.
- d) 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.
- e) De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagará a Cabi Inver, S. A. de C. V. y/o 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 \$4,963,138 han sido ejercidos.
- g) Con fecha 5 de febrero de 2015, 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 correspondientes a los resultados del ejercicio 2014 por \$1,407,521, \$1,432,474, \$1,154,948 y \$826,813, respectivamente. Estas distribuciones fueron pagadas por Fibra UNO el 16 de febrero de 2015, el 7 de noviembre de 2014, el 11 de agosto de 2014 y el 9 de mayo de 2014, respectivamente.

17. Hechos posteriores

- i. El 1 de abril de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con Metlife en dólares, por 30.2 millones, que asumió como parte de la adquisición del Hotel Hilton Centro Histórico, el crédito devengaba intereses a una tasa fija de 7.5%.

18. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * *