



Fibra Uno
Reporte trimestral
Tercer Trimestre, 2014

I. Comentarios del Director General

Los resultados del tercer trimestre de 2014 continúan mostrando la solidez y desempeño de Fibra Uno. Desde marzo de 2011, cuando lanzamos la primera oferta pública, hemos comprobado repetidas veces el éxito de nuestro modelo de negocios así como el dinamismo del mercado de bienes raíces en México. Nuestro portafolio ha crecido de 17 propiedades al momento del IPO a 440 al cierre de septiembre de 2014. Nuestra área rentable se ha multiplicado de la misma forma, de 617,000 metros cuadrados al inicio a aproximadamente 5.8 millones de metros cuadrados actualmente.

En cuanto a las adquisiciones, llegamos a un acuerdo de negocio para la compra de un portafolio de cuatro inmuebles de oficinas denominado P4, localizado en el corredor Insurgentes, uno de los principales corredores de negocios de la Ciudad de México. Dos inmuebles de este portafolio son propiedad de Fibra Uno y a partir del primero de octubre de 2014 se empezarán a recibir sus ingresos, la adquisición se cerró por un monto de \$280 millones de pesos. Estimamos que las propiedades generarán un ingreso operativo neto anual de aproximadamente \$24.3 millones. Estos inmuebles tienen un GLA de 11,675 m² con una ocupación del 98%. El cierre de la adquisición de los dos inmuebles restantes se encuentra sujeta al cumplimiento de condiciones establecidas por Fibra Uno y estimamos se cumplan durante los siguientes meses, el precio de adquisición pactado es de \$288 millones de pesos. Estimamos que estas dos propiedades generarán un ingreso operativo neto anual de aproximadamente \$25.0 millones. Estos inmuebles tienen un GLA de 8,311 m² con una ocupación de 98%.

El pasado mes de septiembre, la plaza comercial Caboley localizada en los Cabos, Baja California Sur, sufrió daños debido al paso del huracán Odile, invertiremos los recursos necesarios con el objetivo de permitir a nuestros inquilinos regresar a la normalidad de sus operaciones a la brevedad posible. La propiedad cuenta con todos los seguros necesarios para cubrir este tipo de riesgos, sin embargo hemos decidido no esperar al pago por parte de las aseguradoras para llevar a cabo la inversión necesaria para el correcto funcionamiento de esta plaza, y en su momento recuperaremos por parte de la aseguradora la totalidad de los recursos invertidos en la reconstrucción. Estimamos completar las reparaciones necesarias para operar esta plaza con normalidad en los próximos 30 a 45 días naturales.



En cuanto a nuestras fuentes de liquidez, hemos cerrado dos nuevas líneas bancarias por un monto total de \$4,355 millones, las cuales son líneas comprometidas y no garantizadas. El objetivo es que estén disponibles para utilizarlas en cualquier momento para usos corporativos, y que proporcionen liquidez inmediata. Al cierre de este trimestre, Fibra Uno cuenta con cuatro líneas bancarias quirografarias comprometidas no dispuestas por un monto de \$7,055 millones de pesos.

Por último, por los resultados del tercer trimestre de 2014 y cumpliendo con nuestra obligación de distribuir al menos el 95% de nuestro resultado fiscal, Fibra Uno llevará a cabo una distribución de Ps. 0.497 por CBFÍ a más tardar 11 de noviembre de 2014, correspondientes a los resultados del tercer trimestre de 2014.

André El-Mann,
Director General, Fibra Uno

II. DATOS RELEVANTES DEL SEGUNDO TRIMESTRE

(Cifras en millones de pesos)

						Var. %
	3T14	2T14	1T14	4T13	3T13	3T14 vs 3T13
INDICADORES FINANCIEROS						
Ingresos Totales	2,020.1	1,982.1	1,697.9	1,183.0	1,061.1	90.4%
Ingresos por Rentas	1,851.7	1,853.5	1,485.3	1,105.0	993.3	86.4%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	1,614.1	1,717.4	1,362.8	966.8	903.7	78.6%
Margen NOI	79.9%	86.6%	80.3%	81.7%	85.2%	-6.2%
Flujos de operación (FFO) ⁽¹⁾	1,173.8	933.5	762.2	747.3	904.0	29.8%
Margen FFO	63.4%	50.4%	51.3%	67.6%	91.0%	
POR CBFÍ						
FFO	0.41	0.32	0.40	0.41	0.50	-18.4%
Distribuciones del Trimestre	0.50	0.40	0.44	0.48	0.45	10.6%
Precio CBFÍ	44.2	45.3	42.2	42.1	36.3	21.8%
CBFÍs						
Total en circulación	2,878.4	2,877.1	1,893.4	1,809.0	1,809.0	
INDICADORES OPERACIONALES						
Total GLA ('000 mts ²)	5,778.7	5,737.5	5,246.6	4,949.4	3,248.4	77.9%
Número de propiedades ⁽²⁾	450.0	450.0	417.0	410.0	319.0	41.1%
Número de estados	31.0	31.0	31.0	31.0	29.0	6.9%
Promedio duración contratos (años)	4.9	4.9	5.2	5.5	5.2	N/A
Ocupación Total	94.6%	94.6%	95.2%	95.1%	94.0%	0.7%
Área rentable en desarrollo ('000 mts ²)	1,162.2	1,445.2	291.6	291.6	675.3	N/A

⁽¹⁾ Ver cálculo FFO en la página 8

⁽²⁾ Se considera el total de número de operaciones en 440 propiedades

⁽³⁾ Número de certificados en circulación a la fecha de la distribución

⁽⁴⁾ Fuente: Infosel

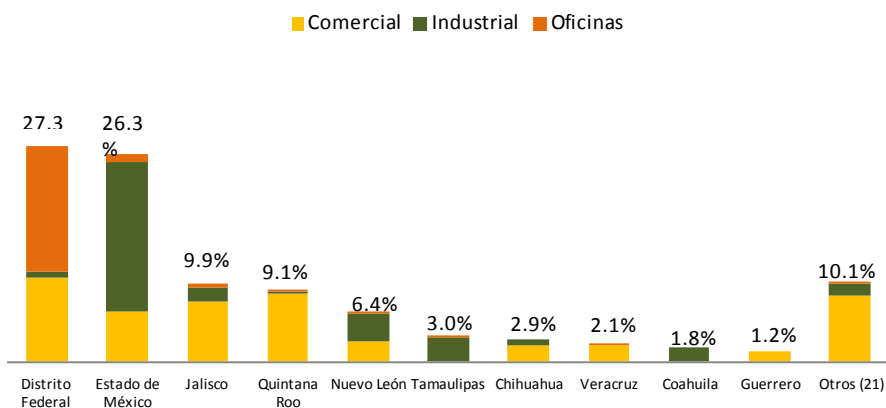
- Sin considerar gastos extraordinarios no recurrentes de Ps \$160 millones, el (NOI) para el 3T'14 alcanzó Ps. \$1,614.13 millones, lo cual representa un crecimiento de 78.6% comparado con el 3T'13; esto representa un margen de NOI sobre ingresos de 79.9% y un margen de NOI sobre rentas de 87.2%. Considerando gastos extraordinarios no recurrentes, el ingreso operativo neto (NOI) de Fibra Uno para el 3T'14 fue de Ps. \$1,454.1 millones.
- Considerando los ingresos acumulados al 3T13, el margen de ingresos operativos netos sin considerar gastos extraordinarios es de 82.35%. y el margen de ingresos sobre rentas de 92.0%.
- Las 440⁽¹⁾ propiedades obtuvieron ingresos por rentas de Ps. \$1,851.7 millones, lo cual representa un incremento del 86.4% comparado con los Ps. \$993.3 millones durante el 3T'13. El incremento en los ingresos se debe principalmente al crecimiento natural de nuevos espacios arrendados y a la incorporación de las nuevas propiedades a Fibra Uno.
- El gasto por mantenimiento incrementó 38.6% comparado con el 2T'14 principalmente por la incorporación de los nuevas propiedades a operación.
- En este trimestre incluimos dentro de los gastos de operación la provisión del plan de compensación de los empleados por un valor de Ps. \$51.8 millones.
- Los gastos por interés disminuyeron un 13.3% comparado con el 2T'14 debido al recorte en las tasas de interés el pasado junio, así como al limitado efecto de prepagos de deuda con garantía hipotecaria ocurridos hacia el final del trimestre.
- El tipo de cambio al cierre del 3T'14 es de Ps. \$13.4891, lo cual representa una variación negativa del 3.75% comparado con Ps. 13.0002 al cierre del 2T'14, la cual se refleja en una minusvalía cambiaria en los resultados.

⁽¹⁾ Número de propiedades estabilizadas

III. RESUMEN DEL PORTAFOLIO

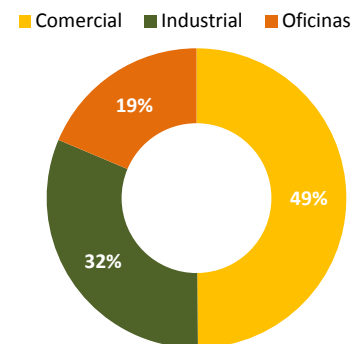
Participación por Ingresos del Portafolio⁽³⁾

(% RFA, al 3T'14)



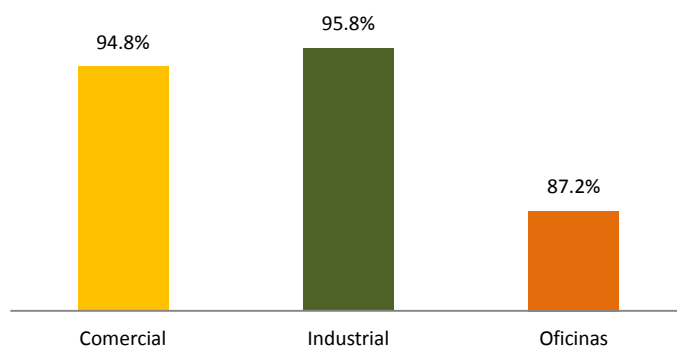
Ingresos por sector⁽³⁾

(% RFA, al 3T'14)



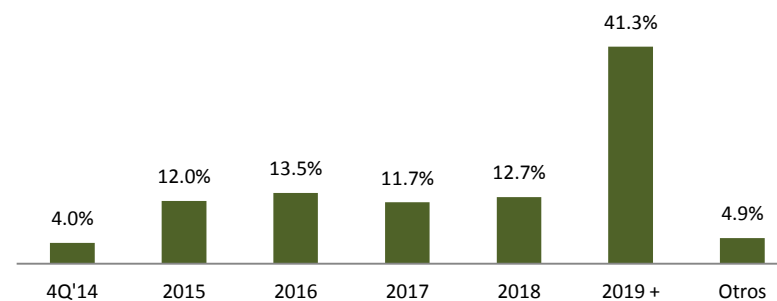
Tasa de ocupación⁽¹⁾

(% GLA, al 3T'14)



Terminación de arrendamientos

(% GLA, al 3T'14)



(1) Se considera los metros cuadrados de los contratos firmados

(2) Rentas Estatutarias

(3) Se considera los ingresos de los contratos firmados

Desempeño a Propiedades Constantes para el 3T14

Durante el tercer trimestre de 2014, considerando ingresos totales medidos como ingresos/m²/mes, estos crecieron 12.5% para el segmento de industrial, 4.2% para el segmento comercial y 2.3% para el segmento de oficinas durante éste período, nuestros ingresos totales a propiedades constantes crecieron 13.4%, lo cual representa un incremento de 9.18% por encima de la inflación.

Desempeño a propiedades constantes

al 30 de septiembre 2014

(Cifras en pesos, salvo se indique lo contrario)

Ingresos	3Q13	3Q14	% Cambio
Industrial	282,675,301	352,906,062	24.8%
Comercial	388,369,473	419,936,189	8.1%
Oficinas	134,686,236	140,887,311	4.6%
TOTAL	805,731,010	913,729,561	13.4%

GLA (m ²)	3Q13	3Q14	% Cambio
Industrial	1,854,824	2,082,476	12.3%
Comercial	907,844	923,846	1.8%
Oficinas	326,458	326,429	0.0%
TOTAL	3,089,126	3,332,750	7.9%

Ocupación	3Q13	3Q14	% Cambio
Industrial	98.4%	97.3%	-1.1%
Comercial	92.6%	94.4%	2.0%
Oficinas	83.5%	83.0%	-0.6%
TOTAL	95.1%	95.1%	0.0%

Renta / m ² / Mensual	3Q13	3Q14	% Cambio
Industrial	52	58	12.5%
Comercial	154	160	4.2%
Oficinas	262	268	2.3%
TOTAL	104	107	3.0%

- Los ingresos del 3T'14 en el sector industrial fueron de Ps. \$352.9 millones lo cual representa un incremento del 24.8% respecto de 3T'13, este crecimiento es derivado principalmente del desarrollo de área rentable en propiedades de G30. La ocupación del 3T'14 en el sector industrial respecto de 3T'13 resulta en una disminución de 1.1%, principalmente por la terminación natural y anticipada de algunos contratos de arrendamiento no renovados en algunas propiedades.
- Los ingresos del 3T'14 en el sector comercial fueron de Ps. \$419.9 millones lo cual representa un incremento del 8.1% respecto de 3T'13, principalmente de la apertura de propiedades en desarrollo de los portafolios de G30, Gris y Plaza Central y al incremento en la ocupación.
- Los ingresos del 3T'14 en el sector de oficinas fueron de Ps. \$140.9 millones lo cual representa un incremento del 4.6% respecto de 3T'13 principalmente derivado del dividendo de Torre Mayor. En cuanto a la ocupación para el mismo período hay una disminución 0.6% principalmente por la terminación de algunos contratos que no han sido renovados.

Niveles de Ocupación de la Cartera de Fibra Uno al cierre de 3T'14

Portafolio	# Propiedades ⁽²⁾	GLA en Operación ⁽¹⁾	GLA Ocupado ⁽¹⁾	Ocupación
Apolo	44	876,479	827,035	94.4%
MexFund	23	125,623	124,706	99.3%
Blanco	1	44,711	44,692	100.0%
California	29	345,469	296,848	85.9%
Colorado	1	102,000	102,000	100.0%
Corporativo San Mateo	1	5,440	5,440	100.0%
Vermont	34	524,588	499,222	95.2%
G30	27	1,437,301	1,387,623	96.5%
Gris	1	69,977	69,842	99.8%
Grupo Posadas	1	4,815	4,815	100.0%
Hotel Centro Histórico	1	40,000	40,000	100.0%
Inicial	17	700,430	660,030	94.2%
La Viga	1	22,538	16,352	72.6%
Maine	7	146,116	143,245	98.0%
Morado	16	550,018	480,229	87.3%
P 8	8	77,830	77,340	99.4%
Pace	2	43,593	43,593	100.0%
PE Cancún	1	18,000	18,000	100.0%
R15	2	82,981	69,421	83.7%
Rojo	219	173,884	173,884	100.0%
Torre Mayor	1	83,971	83,971	100.0%
Universidad de Guadalajara	1	163,000	163,000	100.0%
Verde	1	117,192	117,192	100.0%
Villahermosa	1	22,715	19,405	85.4%
Total	440	5,778,672	5,467,885	94.6%

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

(2) Número de propiedades

Reconciliación de Ingreso Neto a FFO

(Cifras en miles de pesos)

	<u>Trimestre</u>
Utilidad neta consolidada	\$ 660,067
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$ (592,243)
Amortizaciones y provisiones de plataforma, predial, seguros, comisiones, Capex	\$ 221,238
Reserva plan ejecutivo de compensación	\$ 51,878
Perdida cambiaria neta	\$ 832,824
FFO	\$ 1,173,764
Neto de amortizaciones	\$ 279,001
AFFO	\$ 1,452,765
Distribución	\$ 1,432,474
	98.6%

Suplemento Informativo

Propiedades en Operación

Segmento	Propiedades en operación	GLA	Ingresos	Ocupación	Ajuste de Estabilización ⁽¹⁾ Ingreso Trimestral
Industrial	101	3,118,383	509,510	95.80%	509,510
Comercial	270	2,104,386	1,031,131	94.83%	1,151,131
Oficinas	69	555,902	311,083	87.24%	311,083
Total	440	5,778,672	1,851,723	94.62%	1,971,724

Adquisiciones no incluidas en el trimestre actual

Proyecto	Segmento	Precio de compra	GLA	Ingresos Anualizado ⁽²⁾	Cierre Estimado
R15	Mixto	8,296,400	154,702	685,059	2014-2015
R15	Desarrollo	10,125,000	283,000	1,100,000	2016-2017
P4 ⁽⁴⁾	Oficinas	568,000	19,986	54,778	2015-2016
Total		18,989,400	457,688	1,839,837	

Propiedades en Desarrollo

Proyecto	Segmento	GLA	Inversión a la Fecha	Inversión Pendiente	Ingresos Anualizado ⁽²⁾	Fecha en Operación
Delaware ⁽³⁾	Oficina	70,000	0	1,400,000	251,160	2017
Diana ⁽³⁾	Oficina	63,000	446,814	203,186	130,000	2017
La Viga	Oficina	67,750	230,000	270,000	199,044	2016
G30	Industrial	750,000	1,611,425	1,798,576	502,200	2015
G30	Comercial	30,000	250,000	200,000	230,400	2015
G30	Oficina	41,600	1,371,862	150,138	197,820	2015
Apolo	Comercial	139,899	904,000	247,000	103,000	2015-2016
Total		1,162,249	4,814,101	4,268,900	1,613,624	

(1) Estimaciones para estabilización de ingreso trimestral incluye como si hubieran ocurrido el primer día del trimestre y no incluye cambios en ocupación

(2) Asume ingresos estabilizados al 95% de ocupación

(3) Contrato NNN o renta equivalente a INO

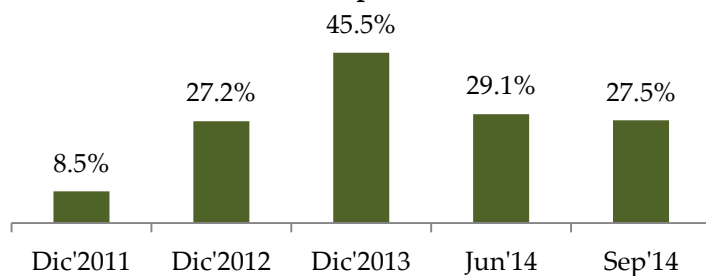
(4) Incluye las 4 propiedades del portafolio P4

Perfil Crediticio

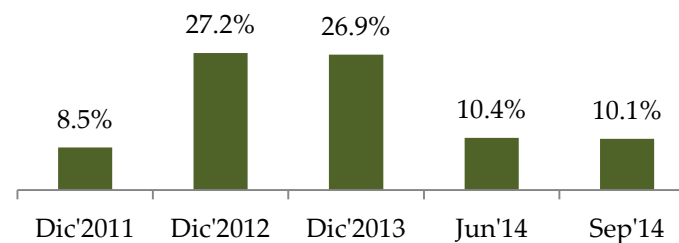
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	25.2% ¹	Menor a o igual a 60%	Cumple
Limitación de deuda garantizada:	9.3%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de servicio de la deuda:	2.1x ²	Mayor o igual a 1.50x	Cumple
Razón de activos totales no gravados:	481.6%	Mayor o igual a 150%	Cumple

Deuda Bruta Total a Capitalización de Mercado



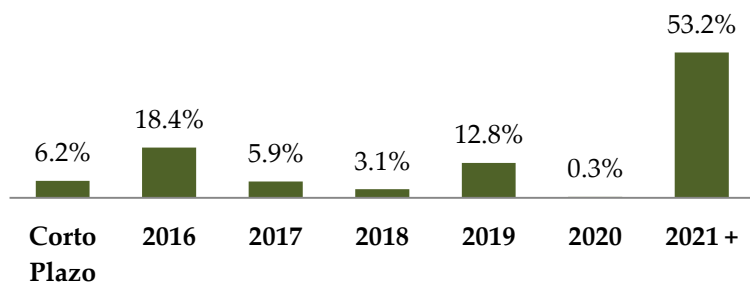
Deuda Bruta Garantizada a Capitalización de Mercado



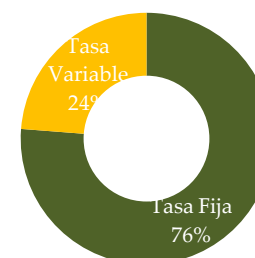
¹ LTV significa Loan to Value o razón de deuda bruta a valor de los activos

² Calculado con el ingreso disponible para el servicio de la deuda de los últimos 12 meses al 3T'14

Vencimientos de Deuda Bruta



Estructura de Tasa de Deuda Bruta al 3T'2014



Nueva regulación para Fibras por la CNBV:

	FUNO	Límite	Estado
Razón de apalancamiento (LTV):	25.2%	Menor a o igual a 50%	Cumple
Razón servicio de la deuda ⁽¹⁾ :	4.4x	Menor o igual a 1.0x	Cumple
Activos Líquidos ⁽²⁾		Ps. 27,718.8mm	
Utilidad de Operación después de distribuciones		Ps. 3,074.6 mm	
Líneas de Crédito		Ps. 7,055.0 mm	
		Subtotal Ps. 37,848.4 mm	
Servicio de Deuda		Ps. 5,599.2 mm	
Capex		Ps. 2,996.9 mm	
		Subtotal Ps. 8,596.1 mm	

(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 18 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

IV. DISTRIBUCION DEL TERCER TRIMESTRE

Entre los compromisos de Fibra Uno está la creación de valor para los tenedores de CBFIs, por lo cual el Comité Técnico de Fibra Uno aprobó una distribución por un total de Ps. \$1,432.4 millones, correspondientes al periodo que va del 1º de julio de 2014 al 30 de septiembre de 2014. La distribución equivale a un pago de Ps. \$0.50 por CBFI. Bajo la Ley Mexicana, Fibra Uno tiene la obligación de pagar al menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFI por los menos una vez al año.

Desde su incorporación, Fibra Uno ha declarado distribuciones trimestrales con pagos llevados a cabo 4 veces al año. El efecto de creación de valor de nuestra estrategia de negocios se puede observar en el crecimiento inter-anual de nuestro dividendo por CBFI que se observa en el comparativo que se muestra a continuación. El dividendo por CBFI de Fibra Uno tiene un crecimiento de 22% y 29% aproximadamente para el 2012 y 2013 respectivamente, aun considerando el aumento en número de CBFIs proveniente de ampliaciones de capital y adquisiciones llevadas a cabo con CBFIs como moneda para la adquisición.

Las distribuciones pagadas hasta el momento son:

	2011		2012		2013		2014	
1T	0.3430	N/A	0.19600	-46.9%	0.37000	-12.2%	0.4366	-9.0%
2T	0.3022	781.0%	0.30000	53.1%	0.41000	10.8%	0.4014	-8.1%
3T	0.3779	25.0%	0.40450	34.8%	0.45040	9.9%	0.4976	24.0%
4T	0.3689	-2.4%	0.42160	4.2%	0.48000	6.6%		
Total	1.0833		1.3221		1.7104		1.3356	
			Δ% 12 vs 11 22.04%		Δ% 13 vs 12 29.37%			

V. INFORMACION FINANCIERA

Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México SA Institución de Banca Múltiple
Balance General Consolidado (Condensado) al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013

(Cifras en miles de pesos)

<u>ACTIVO</u>	Notas	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activo Circulante:</u>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	3 y 4	\$ 24,943,725	\$ 2,088,434
Rentas por cobrar y otras	5	\$ 1,343,224	\$ 732,448
Cuentas por cobrar a parte relacionada	13	-	\$ 125,609
Impuestos por recuperar		\$ 2,962,339	\$ 3,736,002
Pagos anticipados		\$ 76,000	\$ 17,685
Total del activo circulante		<u>\$ 29,325,288</u>	<u>\$ 6,700,178</u>
<u>Activo no circulante:</u>			
Propiedades de inversión	6	\$ 104,385,705	\$ 88,905,718
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7	\$ 200,000	\$ 898,035
Inversiones en derechos fiduciarios	8	\$ 2,590,559	\$ 2,341,590
Otros activos, Neto	9	\$ 2,315,036	\$ 2,484,474
Total del activo no circulante		<u>\$ 109,491,300</u>	<u>\$ 94,629,817</u>
Total		<u>\$ 138,816,588</u>	<u>\$ 101,329,995</u>



PASIVO

Pasivo circulante:

Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	\$ 2,171,780	\$ 7,032,036
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11	\$ 3,411,122	\$ 8,187,481
Rentas cobradas por anticipado		\$ 37,487	\$ 72,085
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13	\$ 174,872	\$ 60,767
Total del pasivo circulante		<u>\$ 5,795,261</u>	<u>\$ 15,352,369</u>

Deuda a largo plazo	10	\$ 32,382,805	\$ 27,270,390
Depósitos de los arrendatarios		\$ 453,582	\$ 389,578
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		\$ 116,012	\$ 103,445
Total del pasivo		<u>\$ 38,747,660</u>	<u>\$ 43,115,782</u>

Patrimonio de los fideicomitentes:

Aportaciones de los fideicomitentes	14	\$ 90,053,434	\$ 49,914,979
Resultados acumulados		\$ 10,015,494	\$ 8,299,234
Total del patrimonio		<u>\$ 100,068,928</u>	<u>\$ 58,214,213</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES		<u><u>\$ 138,816,588</u></u>	<u><u>\$ 101,329,995</u></u>

* Revisar Notas en los Anexos

Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México SA Institución de Banca Múltiple
Estado consolidado de Flujos de Efectivo
Por los períodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2014 y 2013
(Cifras en miles de pesos)

<u>Actividades de operación:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad neta consolidada	\$ 3,437,068	\$ 2,146,980
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:	\$ -	\$ -
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$ (1,665,075)	-
Ganancia no realizada en moneda extranjera	\$ 690,597	\$ 13,483
Amortización plataforma administrativa	\$ 353,859	-
Reserva plan ejecutivo de compensación	\$ -	-
Actividades de inversión:	\$ -	\$ -
Intereses a favor	\$ (269,848)	\$ (531,731)
Actividades de financiamiento:	\$ -	\$ -
Intereses a cargo	\$ 1,562,215	\$ 441,593
Total	<u>\$ 4,108,816</u>	<u>\$ 2,070,325</u>
<u>Actividades de operación:</u>		
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	\$ (610,776)	\$ (183,672)
Cuentas por cobrar a Grupo GICSA, S. A. de C. V. - parte relacionada	\$ 125,609	\$ (214,895)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	\$ 773,663	\$ 353,231
Pagos anticipados	\$ (58,315)	\$ (2,432)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ (4,776,359)	\$ 152,828
Rentas cobradas por anticipado	\$ 114,105	\$ (33,619)
Depósitos de los arrendatarios	\$ (22,031)	\$ (22,982)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 64,004	\$ 30,549
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>\$ (281,284)</u>	<u>\$ 2,149,333</u>

Actividades de inversión:

Inversiones en desarrollo de proyectos	\$ (1,170,015)	\$ (3,469,459)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	\$ 698,035	\$ (2,138,300)
Adquisiciones de propiedades de inversión	\$ (4,363,750)	\$ -
Inversiones en valores	\$ (23,684,402)	\$ (9,370,736)
Otros Activos	\$ -	\$ -
Inversión en asociadas	\$ (248,969)	\$ (1,182,596)
Intereses recibidos	\$ 269,848	\$ 531,731
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>\$ (28,499,253)</u>	<u>\$ (15,629,360)</u>

Actividades de financiamiento:

Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ -	\$ 2,177,398
Pagos de deuda a largo plazo	\$ (16,209,923)	\$ (845,430)
Obtención de deuda a largo plazo	\$ 15,778,171	\$ 650,000
Distribuciones a los fideicomitentes	\$ (2,850,088)	\$ (1,675,157)
Otros Activos	\$ -	\$ 416
Intereses pagados	\$ (1,248,680)	\$ (441,593)
Aportaciones de los fideicomitentes	\$ 32,481,946	\$ 27,390,204
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>\$ 27,951,426</u>	<u>\$ 27,255,838</u>

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:

(Disminución) Incremento neto en efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido:	\$ (829,111)	\$ 13,775,811
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>\$ 1,364,458</u>	<u>\$ 2,047,712</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 535,347</u>	<u>\$ 15,823,523</u>

Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México SA Institución de Banca Múltiple
Estado de Resultados Consolidados (Condensados)
del 1 de julio al 30 de septiembre de 2014 y 2013
(Cifras en miles de pesos)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos		
Ingresos por rentas	\$ 1,822,247	\$ 993,254
Ingresos por mantenimiento	\$ 168,402	\$ 67,891
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	<u>\$ 29,476</u>	<u>\$ -</u>
Total de ingresos	\$ 2,020,125	\$ 1,061,145
Gastos de administración	\$ 203,302	\$ 98,630
Gastos de Operación	<u>\$ 617,858</u>	<u>\$ 157,457</u>
Resultado de operación	\$ 1,198,965	\$ 805,058
Productos financieros	\$ 201,122	\$ 214,004
Amortizaciones Comisiones Bancarias	(\$ 11,209)	\$ -
Gastos financieros	<u>(\$ 488,230)</u>	<u>(\$ 115,035)</u>
Resultado Integral del Financiamiento	\$ 900,648	\$ 904,027
Ajuste al Valor Razonable	\$ 592,243	\$ -
Ganancia/perdida cambiaria No realizada	(\$ 832,824)	(\$ 27,160)
Resultado antes de distribución	<u><u>\$ 660,067</u></u>	<u><u>\$ 876,867</u></u>

**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 nueve meses que terminó el 30 de septiembre 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 Vermont; 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 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.

Adquisiciones registradas en el tercer trimestre de 2014

Portafolio	Tipo de adquisición
Península Vallarta (i)	Propiedad de inversión
Christel House (ii)	Propiedad de inversión
Insurgentes 476 (iii)	Propiedad de inversión
Insurgentes 1571 (iv)	Propiedad de inversión

- i. Fibra UNO registró la compra del centro comercial Península Vallarta, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Guadalajara en el estado de Jalisco. El centro comercial Península Vallarta cuenta con área rentable de 11,874 m2. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$260 millones, de los cuáles aproximadamente \$57.2 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$202.8 en CBFIs.
- ii. Fibra UNO registró la compra del terreno denominado Christel House ubicado en México, Distrito Federal, para el desarrollo de instalaciones con fines educativos. El precio total de compra fue por \$34.2 millones.
- iii. Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 476, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 9,691 m2. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$216 millones.
- iv. Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 1571, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 1,803 m2. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$64.3 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 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) necesarios 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 septiembre 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 septiembre 2014	31 de diciembre 2013
Efectivo y bancos	\$ 348,045	\$ 789,675
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos	<u>187,302</u>	<u>574,783</u>

bancarios		
Total de efectivo y efectivo restringido	\$ <u>535,347</u>	\$ <u>1,364,458</u>
4. Inversiones en valores		
	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013
Valores gubernamentales de negociación	\$ <u>24,408,378</u>	\$ <u>723,976</u>
5. Rentas por cobrar y otras		
	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013
Rentas por cobrar	\$ 1,245,839	\$ 542,179
Otras cuentas por cobrar	156,869	208,539
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(59,484)</u>	<u>(18,270)</u>
Total de rentas por cobrar y otras	\$ <u>1,343,224</u>	\$ <u>732,448</u>
6. Propiedades de inversión		
	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 99,036,899	\$ 76,667,511
Inversión en proceso de construcción	2,945,116	9,834,517
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>2,403,690</u>	<u>2,403,690</u>
Total de propiedades de inversión	\$ <u>104,385,705</u>	\$ <u>88,905,718</u>

	Tipo	Número de Propiedades	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013
Saldos al inicio del período			\$ 88,905,718	\$ 29,853,455
Adquisiciones:				
Insurgentes 476	Oficinas	1	216,000	-
Insurgentes 1571	Oficinas	1	64,300	-
Christel House	Comercial	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	138,185	10,865,473
Portafolio Vermont	Industrial	34	-	4,820,737
Portafolio P8	Oficinas	8	42,088	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			2,230,900	8,684,236
Ajustes al valor razonable de propiedades de			<u>1,665,075</u>	<u>4,481,785</u>

inversión

Saldos al final del período	\$ <u>104,385,705</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 septiembre de 2014 el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$1,665,075.

7. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013
Portafolio Kansas	\$ 200,000	\$ -
Citicapital, S. A. de C. V.	-	450,922
HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V.	-	311,000
Otros	-	136,113
	<u>\$ 200,000</u>	<u>\$ 898,035</u>

8. Inversión en asociadas

	% de participación	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013
Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,032,073	\$ 2,032,073
Torre Diana	50%	<u>558,486</u>	<u>309,517</u>
		<u>\$ 2,590,559</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 septiembre 2014	31 de diciembre 2013
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800
Amortización acumulada	<u>(169,438)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,315,036</u>	<u>\$ 2,484,474</u>

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

10. Deuda a largo plazo

	30 de septiembre 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. préstamo devenga intereses a tasa fija de 7.5%	\$ 418,558	\$ -
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.	13,489,100	-
Con fecha 16 de diciembre de 2013, Fibra UNO emitió CBs en tres Tramos al amparo de un programa de deuda hasta por \$25,000,000 autorizados por la CNByV. (i) Un Tramo identificado con la serie FUNO 13 por \$4,350,059 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 \$2,204,543 a tasa fija de 5.09% equivalentes a 425,700,000 Unidades de Inversión ("UDIs") con vencimiento a 15 años e intereses pagaderos semestralmente.	8,554,602	8,500,314
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de septiembre de 2014 y el 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 354.8 millones de dólares estadounidenses y 395.9 millones de dólares estadounidenses, respectivamente y el importe a pagar en pesos asciende a \$1,724,028 y \$1,748,038,	6,509,973	6,921,234

respectivamente. El importe en dólares devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 2.82% y un tramo variable de Libor más un margen de 2.10%. El importe en pesos devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 7.12% y un tramo variable de TIIE más un margen de 2.4% 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.

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 prepagado 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 del 1.70% al 1.85%. El plazo para liquidar la deuda se estableció el 25 de junio de 2020. Este préstamo fue prepagado en su totalidad el 31 de enero de 2014.

- 3,259,169

Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de septiembre de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 18.6 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos asciende a \$2,080,909. 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 margen 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.	2,332,297	2,360,478
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
Crédito simple con Banamex. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más un margen 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.	-	1,944,486
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 30 de septiembre de 2014 el importe a pagar en dólares asciende a 101.4 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos asciende a \$35,853. 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 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 28 días más un margen del 4%, el plazo para liquidar la deuda en pesos será el 1 de julio de 2018.	1,403,600	1,396,544
Crédito simple con Bancomext. Al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar	1,102,430	1,102,768

en dólares asciende a 81.7 millones de dólares estadounidenses v 84.4 millones de dólares estadounidenses, 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.

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 y termina en 5%. 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 base. 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 Banamex. Al 30 de septiembre de 2014 el importe por pagar en dólares asciende a 13.3 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$327.4 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 del 1.9%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa TIIE a 28 días más un margen del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 13 de febrero de 2021.	507,063	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.	224,000	493,000
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.	395,758	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 margen del 1.8%. El de 4 de abril se realizó el pago del saldo dispuesto al 31 de diciembre de 2013. Al 30 de septiembre de 2014 no se tiene saldo dispuesto.	-	300,000
	<u>34,937,382</u>	<u>34,442,020</u>
A corto plazo (incluyendo porción circulante de la deuda de largo plazo)	<u>(2,171,781)</u>	<u>(7,032,036)</u>
	32,765,601	27,409,984
Menos – costos de la transacción	<u>(382,796)</u>	<u>(139,594)</u>
A largo plazo	\$ 32,382,805	\$ 27,270,390

Al 30 de septiembre de 2014 Fibra UNO ha realizado prepagos de deuda por \$15,513.5 millones 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 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.
- 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 septiembre de 2014 son:

2016	\$	6,438,832
2017		2,062,728
2018		1,086,035
2019		4,467,958
2020		106,284
2021 y años posteriores		<u>18,603,764</u>
	\$	<u>32,765,601</u>

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,839,953	\$ 6,950,133
Proveedores	13,316	940,294
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1,183,019	228,120
Intereses por pagar	<u>374,834</u>	<u>68,934</u>
	<u>\$ 3,411,122</u>	<u>\$ 8,187,481</u>

- 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 periodo 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 septiembre de 2014 la estimación de Fibra UNO para el plan ejecutivo de compensación asciende a \$420,716 equivalente al 58% del 10% del total del plan, tomando un precio por CBFI de \$44.21 pesos y se muestra en los gastos de operación del periodo.
- 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	\$ 649,859	\$ 306,162	\$ 191,881	\$ 84,625	\$ 1,232,527
De uno a 5 años	10,671,264	6,652,757	2,689,882	2,013,089	22,026,992
Más de 5 años	<u>8,899,449</u>	<u>1,902,663</u>	<u>1,555,577</u>	<u>2,058,138</u>	<u>14,415,827</u>
	<u>\$ 20,220,572</u>	<u>\$ 8,861,582</u>	<u>\$ 4,437,340</u>	<u>\$ 4,155,852</u>	<u>\$ 37,675,346</u>

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Gastos por:	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013
Fibra Uno Administración		
Honorarios de administración y adquisición (1)	<u>\$ 1,459,663</u>	<u>\$ 1,964,683</u>
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	<u>\$ 95,907</u>	<u>\$ 62,776</u>
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	<u>\$ 222,427</u>	<u>\$ 131,200</u>
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos	<u>\$ 47,787</u>	<u>\$ 42,186</u>
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V. (4)		
Servicios recibidos	<u>\$ 531,890</u>	<u>\$ 881,097</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (4)	<u>\$ 591,920</u>	<u>\$ 321,401</u>
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V. (4)		
Servicios recibidos	<u>\$ 194,295</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 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:

	30 de septiembre 2014	31 de diciembre 2013
Por cobrar:		
GICSA	\$ -	\$ 18,391
Aportantes portafolio G-30	-	107,218
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 125,609</u>
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 124,793	\$ 56,250
Jumbo Administración	14,500	4,517
Otras	35,579	-
	<u>\$ 174,872</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 septiembre 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 los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 está reflejada 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
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 30 de septiembre de 2014	<u>\$ 2,850,088</u>
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 30 de septiembre de 2013	<u>\$ 1,675,157</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 septiembre de 2014 y 2013, Fibra UNO ha distribuido \$1,981,761 y \$1,320,042, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal del ejercicio, 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 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.
- 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 \$3,963,558 han sido ejercidos.
- f. Con fecha del 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 por \$1,154,948 y \$826,813, respectivamente. Estas distribuciones fueron pagadas por Fibra UNO el 11 de agosto de 2014 y el 9 de mayo de 2014, respectivamente.
- 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 septiembre de 2014, Fibra UNO ha reconocido el monto por pagar relacionado a la aportación para constituir la Fundación por \$22.2 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 22 de octubre 2014.

VI. INFORMACION SOBRE ESTIMADOS Y RIESGOS ASOCIADOS

La información que se presenta en este comunicado contiene ciertas declaraciones acerca del futuro e información relativa a Deutsche Bank México SA Institución de Banca Múltiple Fideicomiso F/1401 (“Fibra Uno” o “Fideicomiso”) las cuales están basadas en el entendimiento de sus administradores, así como en supuestos e información actualmente disponible para Fibra Uno. Tales declaraciones reflejan la visión actual de Fibra Uno sobre eventos futuros y están sujetas a ciertos riesgos, factores inciertos y presunciones. Muchos factores podrían causar que los resultados, desempeño, o logros actuales del Fideicomiso sean materialmente diferentes con respecto a cualquier resultado futuro, desempeño o logros actuales de Fibra Uno que pudiera ser incluida, en forma expresa o implícita dentro de dichas declaraciones acerca del futuro, incluyendo, entre otros: cambios en las condiciones económicas y/o políticas, cambios gubernamentales y comerciales a nivel global y en los países en los que el Fideicomiso hace negocios, cambios en las tasas de interés y de inflación, volatilidad cambiaria, cambios en la demanda y regulación de los bienes comercializados por el Fideicomiso, cambios en el precio de materias primas y otros insumos, cambios en la estrategia de negocios y otros factores. Si uno o más de estos riesgos o factores inciertos se materializan, o si los supuestos utilizados resultan ser incorrectos, los resultados reales podrían variar materialmente de aquellos descritos en el presente como anticipados, creídos, estimados o esperados. Fibra uno no pretende y no asume ninguna obligación de actualizar estas declaraciones acerca del futuro.

VII. ACERCA DE FIBRA UNO

Fibra Uno es un fideicomiso mexicano creado principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y operar una diversa gama de inmuebles, incluyendo propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es proporcionar retornos atractivos a nuestros tenedores de CBFIs, mediante distribuciones en efectivo estables y la apreciación de nuestros bienes inmuebles. El Fideicomiso comenzó a operar en el Bolsa Mexicana de Valores el 18 de marzo de 2011. Actualmente cuenta con 440 propiedades en 31 entidades de la República Mexicana con una área rentable de aproximadamente 5.8 millones de metros cuadrados. Fibra Uno siempre está analizando una serie de propiedades para comprar y alquilar, con el fin de incrementar los ingresos de su cartera. Bajo la Ley Mexicana, una Fibra tiene que invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Adicionalmente, una Fibra debe distribuir por lo menos el 95% de su resultado fiscal anual a los tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año. Dichas características, aunadas a un sólido desempeño del mercado de bienes raíces en México y un equipo con más de tres décadas de experiencia en la industria inmobiliaria, hacen de Fibra Uno un vehículo atractivo de inversión.

Fibra Uno es administrada internamente por F1 Management, S.C., y es asesorada externamente por Fibra Uno Administración S.A. de C.V., cuyos principales directivos tienen experiencia de más de 30 años en el desarrollo y operación de bienes inmuebles en México.

Conferencia Telefónica del 3T14

Fibra Uno los invita a participar en una conferencia telefónica para comentar los resultados del tercer trimestre de 2014, y dar una actualización de los negocios de la empresa.

Fecha: 24 de octubre de 2014

Hora: 1:00pm ET/ 12pm hora México

Participantes: André El-Mann, Director General

Gerardo Vargas, Director de Finanzas

Isidoro Attie, Vice Presidente Ejecutivo

Gonzalo Robina, Director General Adjunto

Jorge Pigeon, Mercado de Capitales y Relación con Inversionistas

NÚMERO INTERNACIONAL:

Para aquellos participantes fuera de Estados Unidos, por favor de marcar +1 201-689-8054

NÚMERO EN ESTADOS UNIDOS:

Para aquellos participantes dentro de Estados Unidos, por favor de marcar al 1 877-407-9205

La grabación de la llamada estará disponible por 7 días:

Fuera de Estados Unidos, por favor marque +1 201-612-7415

Dentro de Estados Unidos, por favor marque 1 877-660-6853

Código de Conferencia #: 13593948



Contacto de Relaciones con Inversionistas:

En México:

Jorge Pigeon

Tel: +52(55) 4170-7070

E-mail: jpigeon@fibrauno.mx

En Nueva York:

Lucia Domville

Tel: +1 (646) 284-9400

Email: fibrauno@grayling.com