

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, e Informe de los auditores independientes del 7 de marzo de 2014

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

Informe de los auditores independientes y estados
financieros consolidados 2013 y 2012

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	3
Estados consolidados de resultados integrales	4
Estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes	5
Estados consolidados de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7

Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias

Hemos auditado de los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (Fibra UNO), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados consolidados de resultados integrales, de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación los estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos éticos, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

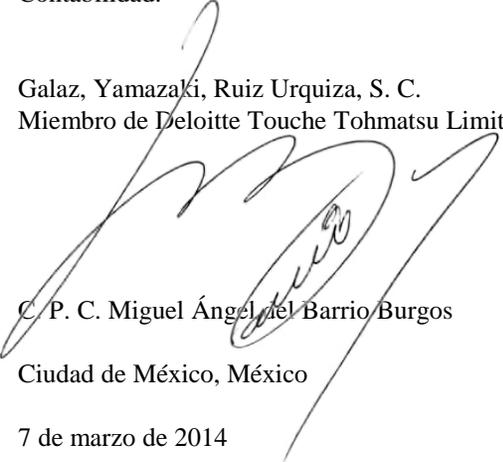
Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada de los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores importantes en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de Fibra UNO, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank Mexico, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
Ciudad de México, México

7 de marzo de 2014

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

Activos	Notas	2013	2012
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	5.	\$ 1,364,458	\$ 360,615
Inversiones en valores	6.	723,976	1,687,097
Rentas por cobrar y otras	7.	732,448	158,771
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	16.	125,609	11,278
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,736,002	1,548,019
Pagos anticipados		<u>17,685</u>	<u>19,053</u>
Total del activo circulante		6,700,178	3,784,833
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8.	88,905,718	29,853,455
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	9.	1,207,552	158,194
Inversiones en asociadas	10.	2,032,073	-
Otros activos	11.	<u>2,484,474</u>	<u>416</u>
Total del activo no circulante		<u>94,629,817</u>	<u>30,012,065</u>
Total		<u>\$ 101,329,995</u>	<u>\$ 33,796,898</u>
Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos	13.	\$ 7,032,036	\$ 669,596
Cuentas por pagar y gastos acumulados	14.	8,187,481	538,979
Rentas cobradas por anticipado	15.	72,085	22,981
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16.	<u>60,767</u>	<u>49,918</u>
Total del pasivo circulante		<u>15,352,369</u>	<u>1,281,474</u>
Préstamos	13.	27,270,390	8,255,347
Depósitos de los arrendatarios		389,578	166,424
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	15.	<u>103,445</u>	<u>68,941</u>
Total del pasivo		<u>43,115,782</u>	<u>9,772,186</u>
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	17.	49,914,979	23,013,953
Resultados acumulados		<u>8,299,234</u>	<u>1,010,759</u>
Total del patrimonio		<u>58,214,213</u>	<u>24,024,712</u>
Total del pasivo y patrimonio de lo fideicomitentes		<u>\$ 101,329,995</u>	<u>\$ 33,796,898</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	Notas	2013	2012
Ingresos por:			
Propiedades de inversión		\$ 3,566,311	\$ 1,372,696
Mantenimiento		237,479	180,523
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		<u>100,312</u>	<u>-</u>
		<u>3,904,102</u>	<u>1,553,219</u>
Honorarios de administración		(328,187)	(178,730)
Gastos de operación		(312,108)	(104,391)
Gastos de mantenimiento		(240,042)	(181,641)
Predial		(57,308)	(1,468)
Seguros		<u>(26,762)</u>	<u>(20,584)</u>
		<u>(964,407)</u>	<u>(486,814)</u>
Gastos por intereses		(757,588)	(185,678)
Ingresos por intereses		680,573	131,920
(Pérdida) ganancia cambiaria, Neta		(16,426)	71,554
Otros (gastos) ingresos, Netos	18.	(1,491,323)	41,062
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas		<u>7,720,462</u>	<u>148,995</u>
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 9,075,393</u>	<u>\$ 1,274,258</u>
Utilidad neta e integral por CBFi básica (pesos)		<u>\$ 5,7895</u>	<u>\$ 1,7151</u>
Utilidad neta e integral por CBFi diluida (pesos)		<u>\$ 4,4511</u>	<u>\$ 1,3329</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En miles de pesos)

	Numero de CBFÍ's	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2012	422,575,223	\$ 10,500,355	\$ 292,866	\$ 10,793,221
Contribuciones de patrimonio	419,707,667	12,862,582	-	12,862,582
Distribuciones a tenedores		(348,984)	(556,365)	(905,349)
Utilidad neta integral consolidada	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,274,258</u>	<u>1,274,258</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	842,282,890	23,013,953	1,010,759	24,024,712
Contribuciones de patrimonio	966,730,376	27,604,036	-	27,604,036
Distribuciones a tenedores	-	(703,010)	(1,786,918)	(2,489,928)
Utilidad neta integral consolidada	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,075,393</u>	<u>9,075,393</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>1,809,013,266</u>	<u>\$ 49,914,979</u>	<u>\$ 8,299,234</u>	<u>\$ 58,214,213</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En miles de pesos)

	2013	2012
Actividades de operación:		
Utilidad neta integral consolidada	\$ 9,075,393	\$ 1,274,258
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable en propiedades de inversión e inversión en asociadas	(7,720,462)	(148,995)
(Ganancia) no realizada en moneda extranjera	(78,140)	(115,593)
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(680,573)	(131,920)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	757,588	185,678
Total	<u>1,353,806</u>	<u>1,063,428</u>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar y otras	(573,677)	(89,889)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(114,331)	(11,278)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(388,340)	(1,076,384)
Pagos anticipados	1,368	(11,873)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	698,369	2,969
Rentas cobradas por anticipado	83,608	91,922
Depósitos de los arrendatarios	223,154	10,456
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(32,028)	37,586
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>1,251,929</u>	<u>16,937</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,857,789)	(1,150,281)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(1,049,358)	(158,194)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(5,876,310)	(4,338,632)
Adquisición de negocios	(20,684,026)	-
Inversión en valores	963,121	(1,438,723)
Inversión en derechos fiduciarios	(1,469,976)	-
Otros activos	-	(416)
Intereses recibidos	680,573	131,920
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(31,293,765)</u>	<u>(6,954,326)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos	(7,391,450)	(429,642)
Préstamos obtenidos	20,686,289	333,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(2,489,928)	(905,349)
Intereses pagados	(714,711)	(159,621)
Aportaciones de los fideicomitentes	20,955,479	8,451,067
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>31,045,679</u>	<u>7,289,455</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo y efectivo restringido:	1,003,843	352,066
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>360,615</u>	<u>8,549</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 1,364,458</u>	<u>\$ 360,615</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012
(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 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 a 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 el Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. A. de C. V. ("Fibra Uno Administración" o el Asesor") (parte relacionada) para que el Asesor asista 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 de Activos") (entidades subsidiarias) para administrar día a día la operación de Fibra UNO; y
- 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.

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

b. Adquisiciones

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Portafolio P8 (i)	20 de diciembre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Apolo (ii)	18 de diciembre de 2013	Adquisición de negocios
Centro Bancomer (iii)	12 de diciembre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Vermont (iv, v y vi)	4 de noviembre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Delaware (vii)	23 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Tanara Aguascalientes (viii)	23 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio Grupo Posadas (ix)	1 de octubre de 2013	Propiedades de inversión
Parque Empresarial Cancún (x)	24 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Universidad Autónoma de Guadalajara (xi)	3 de septiembre de 2013	Propiedades de inversión
Pace Industries (xii)	22 de marzo de 2013	Propiedades de inversión
Torre Mayor (xiii)	21 de febrero de 2013	Inversión en asociadas
Portafolio G30 (xiv)	1 de enero de 2013	Propiedades de inversión
Portafolio morado (xv)	1 de agosto de 2012	Propiedades de inversión
Portafolio rojo (xvi)	27 de abril de 2012	Propiedades de inversión
Portafolio azul (xvii)	22 de marzo de 2012	Propiedades de inversión

- i. Con fecha 6 de junio de 2013, Fibra UNO celebró una hoja de términos y condiciones entre Inmobiliaria Insurgentes 553, S. A. de C. V. para adquirir el portafolio denominado (“P 8”) el cual está integrado por los siguientes inmuebles: (i) un edificio de oficinas y un estacionamiento ubicado en Avenida de las Américas, sector Hidalgo, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco, (ii) un edificio de oficinas y un comercio ubicados en la Colonia Roma Sur, México, D.F., (iii) un edificio con componentes hoteleros y de oficinas ubicados en la avenida Insurgentes, México, D.F., (iv) 222 unidades privativas (13 locales comerciales, 75 despachos y 144 cajones de estacionamiento), pertenecientes al edificio sujeto a régimen de propiedad en condominio ubicados en la avenida Revolución, Álvaro Obregón, México, D.F., (v) un edificio de oficinas ubicado en la colonia del Valle, Benito Juárez, Mexico, D.F., (vi) un edificio ubicado en la colonia Guadalupe Inn, (vii) un edificio (“Torre Prisma”) ubicado en la colonia Centro, Cuauhtémoc, México, D.F. y (viii) un edificio de oficinas con comercio ubicado en la colonia Guadalupe Inn, Álvaro Obregón, México, D.F. El precio total por la transmisión asciende a la cantidad de \$2,411,500. La transacción se cerró con fecha de 20 de diciembre de 2013.
- ii. Con fecha 14 de agosto de 2013, se firmó la modificación al acuerdo de fecha 11 de julio de 2013, para adquirir un portafolio inmobiliario y una sofisticada plataforma tecnológica y administrativa entre Fibra UNO y Mexico Retail Properties Venture I, L. P., Mexico Retail Properties Venture II, L. P. y Mexico Retail Properties Venture III, L. P. (“MRP”), por el importe de \$20,684,026.

El portafolio denominado “Apolo” consta de 43 inmuebles en operación de centros comerciales, dos terrenos y cuatro en desarrollo de giro comercial, los cuales representan una superficie rentable total cercana al millón de metros cuadrados.

Como parte de esta transacción, Fibra UNO o quien designe, adquirió un sistema operativo de última generación diseñado y actualmente utilizado por MRP, que apoyará el plan de expansión de Fibra UNO y contribuirá a identificar y capturar las oportunidades futuras de inversión que se presenten en el mercado de bienes raíces en México.

La adquisición se cerró el 18 de diciembre de 2013.

El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos al 18 de diciembre de 2013, se presenta a continuación:

	Apolo
Propiedades de inversión	\$ 24,400,274
Construcción en proceso	334,943
Plataforma administrativa	2,484,474
Impuesto al valor agregado por recuperar	1,799,643
Comisión de deuda	16,854
Reservas de capital	74,904
Efectivo restringido	135,750
Cuentas por cobrar	38,747
Préstamos	(5,795,039)
Reservas pagadas de mantenimiento	(12,500)
Rentas pagadas por anticipado	(26,665)
Depósitos de los arrendatarios	(78,389)
Cuentas por pagar	<u>(12,390)</u>
Valor razonable de los activos netos adquiridos	\$ 23,360,606
Total contraprestación transferida y pagada en efectivo	<u>(20,684,026)</u>
Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión adquiridas (1)	<u>\$ 2,676,580</u>

- (1) El valor razonable de las propiedades de inversión adquiridas al 18 de diciembre de 2013, antes mencionadas, está determinado con base a estudios desarrollados por peritos independientes utilizando el método de flujos de efectivo descontados. El ajuste representa una ganancia en la compra de ganga por la adquisición del portafolio, que se originó como consecuencia del tiempo que transcurrió desde que el precio de adquisición fue acordada por las partes en el momento del cierre de la operación, junto con el comportamiento del mercado inmobiliario durante ese tiempo. Este monto se registró dentro del ajuste a valor razonable de propiedades de inversión e inversión en asociadas en los estados consolidados de utilidad integral.

Si el portafolio mencionado anteriormente hubiese sido adquirido el 1 de enero de 2013, los ingresos y la utilidad neta para Fibra UNO por el periodo del 1 de enero de 2013 al 31 de diciembre de 2013, hubieran sido por \$5,377,099 y \$10,199,463, respectivamente.

Los costos de adquisición del negocio adquirido al 31 de diciembre de 2013 fueron por \$1,491,323, reconocidos dentro de otros (gastos) ingresos de los estados consolidados de resultados integrales.

- iii. Con fecha 28 de septiembre de 2013, se celebró un acuerdo entre Fibra UNO y Prudential Real Estate Investments para adquirir el edificio de oficinas conocido como Centro Bancomer, localizado en Avenida Universidad, en la Ciudad de México. El inmueble actualmente cuenta con un área bruta rentable de 101,348 metros cuadrados de oficinas y se encuentra ocupado al 100% por el Grupo Financiero BBVA Bancomer hasta finales del 2015, con una posible extensión por seis meses adicionales, bajo un contrato de arrendamiento triple neto (NNN), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 125 millones de dólares estadounidenses y la inversión estimada en el estacionamiento es de 35 millones de dólares estadounidenses. El acuerdo fue pactado por la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios del fideicomiso que posee dicha propiedad. El cierre de la transacción se llevó a cabo en 12 de diciembre de 2013, mediante la aprobación de la Comisión Federal de Competencia Económica (“COFECO”). Al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha realizado pagos por 22.5 millones de dólares estadounidenses.

- iv. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y FW Industrial Portafolio III, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners I, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., FW Industrial Partners III, S. de R. L. de C. V., y FW Industrial Partners V, S. de R. L. de C. V., (“Propiedades FW”), el precio total por la transmisión de las Propiedades FW asciende a la cantidad de 223.4 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- v. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Finsa II Matamoros, S. de R. L. de C. V., Finsa II Reynosa, S. de R. L. de C. V., Finsa II México, S. de R. L. de C. V., Finsa II Saltillo, S. de R. L. de C. V. y Finsa II Monterrey, S. de R. L. de C. V. (“Propiedad Finsa II”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 107 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- vi. Con fecha 15 de agosto de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Desarrollos Industriales Omega, S. de R. L. de C. V., Finsa Portafolios, S. de R. L. de C. V., Finsa III Morales, S. de R. L. de C. V. y Finsa Selective Assets, S. de R. L. de C. V. (“Las Propiedades Finsa III”), el precio total por la transmisión asciende por la cantidad de 40.8 millones dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 4 de noviembre de 2013.
- vii. Con fecha 10 de junio de 2013, Fibra UNO adquirió la Cartera Delaware, la cual es una propiedad en desarrollo para oficinas y comercial, ubicada en la Avenida de los Insurgentes (al sur de la Ciudad de México) sobre la cual se tiene la intención de desarrollar un área rentable de aproximadamente 70,000 metros cuadrados. Respecto a esta cartera, un tercero aportó el terreno, en donde desarrollaremos la propiedad, al patrimonio de un fideicomiso cuyo valor aproximado es de 40 millones de dólares estadounidenses. Fibra UNO participa en dicho fideicomiso como fideicomitente/fideicomisario al aportar los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto. Consecuentemente le pagará como contraprestación de dicha aportación, un pago en especie consistente en el equivalente a 16,000 metros cuadrados de área rentable de la Cartera Delaware. La inversión total estimada para esta cartera será de aproximadamente 170 millones de dólares estadounidenses. La transacción se cerró con fecha 23 de octubre de 2013.
- viii. Con fecha 27 de mayo de 2013, se celebró la cesión del 100% de los derechos fideicomisarios de un Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Comercial entre Tiendas de descuento Monterrey, S. A. de C. V. (“Soriana”), Inmobiliaria Imagen Visión, S. A. de C. V. (“el Desarrollador”) y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, fiduciario de Fibra UNO. El Fideicomiso de Administración de Inmuebles para Desarrollo Comercial posee la propiedad ubicada en el Ejido Ojo caliente, Aguascalientes, Aguascalientes. El portafolio es denominado “Tanara, Aguascalientes”. El importe de la contraprestación asciende a \$50,000. La operación fue cerrada el día 23 de octubre de 2013.
- ix. Con fecha 28 de junio de 2013, Fibra UNO celebró un contrato de compra-venta y simultáneamente un contrato de arrendamiento maestro entre Grupo Posadas, S. A. B. de C. V. y Posadas de México, S. A. de C. V., (“Posadas”), en el cual Fibra UNO adquirirá la Cartera Posadas, ubicada sobre Paseo de la Reforma y Periférico y posteriormente arrendará la propiedad a Posadas en arrendamiento operativo. Dicha cartera consiste en una propiedad en condominio para oficinas y cuenta con 4,815 metros cuadrados de área rentable y una ocupación del 100% al 30 de junio de 2013. Como contraprestación por la adquisición de la Cartera Posadas asciende a 14.9 millones de dólares estadounidenses. Conforme al contrato de arrendamiento celebrado respecto a esta propiedad, se pactó un plazo forzoso para el arrendador de diez años a partir de su adquisición; dicho plazo no es forzoso para el arrendatario en el entendido que si desea darlo por terminado, estará obligado a rentarnos en alguna otra de nuestras propiedades, el mismo número de metros cuadrados de área rentable y pagar el precio por metro cuadrado de por lo menos lo pactado en dicho contrato de arrendamiento. La operación fue cerrada el día 1 de octubre de 2013.

- x. Con fecha 24 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta entre Fibra Uno y Banco Interacciones, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones, División Fiduciaria, fiduciario del fideicomiso No. 6795 para adquirir el desarrollo denominado Parque Empresarial Cancún que se integra de una nave industrial, el precio total por la transmisión de las propiedades asciende a la cantidad de \$177,500.
- xi. Con fecha 3 de septiembre de 2013, se firmó la aportación de propiedad sin derecho de readquisición de bien inmueble entre la Universidad Autónoma de Guadalajara, A. C. (“Aportante”), Bansi, S. A., Institución de Banca Múltiple (“Fideicomiso Bansi”) y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Fideicomiso adquirente”) como fiduciario de Fibra UNO, para aportar el inmueble ubicado al poniente de Guadalajara en el municipio de Zapopan, Estado de Jalisco. El importe de la aportación asciende a \$580,000. El acuerdo fue pactado por la adquisición del 100% de los derechos fiduciarios que poseen la propiedad.
- xii. Con fecha 22 de marzo de 2013, Fibra UNO celebró un convenio de adquisición de activos con Pace Industries de Chihuahua II, S. A. de C. V. y Pace Industries de México, S. A. de C. V. (“Pace”), el precio total de adquisición asciende a la cantidad de 17.7 millones de dólares estadounidenses.
- xiii. Con fecha 19 de octubre de 2012, en acta de sesión de Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la adquisición del 49% de los derechos Fiduciarios relacionados con el Conjunto Torre Mayor ubicado en Paseo de la Reforma, Distrito Federal a un precio de 102 millones de dólares estadounidenses y formaran parte del Patrimonio del Fideicomiso, sujeta a ciertas condiciones. Con fecha 22 de octubre de 2012, Fibra UNO realizó un primer anticipo por la cantidad de \$158,194 a Reichmann International Management, S. A. de C. V., correspondientes al 10% del precio de compra del Inmueble. Con fecha 21 de febrero de 2013, Fibra UNO realizó un segundo pago equivalente al 90% del precio de compra y formaliza la misma.
- xiv. En la Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 18 de diciembre de 2012 se aprobó por unanimidad de votos la aportación a Fibra UNO del “Portafolio G30” en la cantidad de \$18,400,000, sin considerar el IVA y para tales efectos se ordenó: (i) la asunción de créditos garantizados con las propiedades del Portafolio G30; y (ii) el saldo en especie con la entrega de 326,045,183 CBFIs; en el entendido de que, para pagar el costo de la construcción de las propiedades en desarrollo, se autorizó la contratación de créditos. Asimismo, la aportación del Portafolio G30 quedó sujeta a que en o antes del día 31 de marzo de 2013 se cumplieran ciertas condiciones suspensivas, entre ellas que la Comisión Federal de Competencia (“COFECO”), autorice la Aportación (la “Condición COFECO”). El 31 de marzo de 2013 ya se habían cumplido todas las condiciones, excepto la Condición COFECO y por lo mismo, antes del vencimiento de ese plazo, el Administrador de Fibra UNO negoció con los aportantes del Portafolio G30 que aportarán al patrimonio de Fibra UNO las rentas del Portafolio G30 devengadas desde el 1 de enero de 2013 y una prórroga al 30 de junio de 2013 para el cumplimiento de la Condición de COFECO, la escrituración del Portafolio G30 a Fibra UNO se realizó con fecha 30 de septiembre de 2013; en el entendido de que (i) los CBFIs que les corresponden a los aportantes de las Propiedades Estabilizadas del Portafolio G30 les serán entregados conforme se vayan escriturado dichas Propiedades; y (ii) los CBFIs correspondientes a las Propiedades en Desarrollo se mantendrán en la Tesorería del Fibra UNO y no tendrán derechos económicos ni corporativos sino hasta que Fibra UNO perciba por lo menos el 50% (cincuenta por ciento) de rentas de las Propiedades en Desarrollo, es decir, la mitad del área rentable se encuentre rentada o hasta el 1 de enero del 2014, lo que suceda primero. Hasta el 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha incurrido en costos de construcción por \$5,162,540, incluidos en la construcción en proceso dentro de las propiedades de inversión. 182,731,741 CBFIs aún permanecen en custodia, y han impactado en la utilidad diluida por CBFi como se menciona en la Nota 17.

- xv. Con fecha 1 de agosto de 2012, Fibra UNO como adquirente y CABI Naves Industriales, S. A. P. I. de C. V., CABI Centros Comerciales, S. A. P. I. de C. V., Cabi Sur, S. A. de C. V., Cabi Tultitlán, S. A. de C. V., Cabi Industrial, S. A. de C. V., Cabi by the Sea, S. de R. L. de C. V., Cabi la Isla, S. de R. L. de C. V., Cabi Outlet Guadalajara, S. A. de C. V., Cabi Cozumel, S. A. de C. V., Cabi Outlet Monterrey, S. A. de C. V., y CABI Oficinas Corporativas, S. A. P. I. de C. V. como vendedores, celebraron un contrato de adhesión con Fibra UNO para aportar 15 propiedades, una concesión para la operación y explotación comercial de una terminal marítima y una zona portuaria correspondiente al portafolio denominado "Morado", aportando a Fibra UNO bienes inmuebles por \$11,600,000, entregando en contraprestación 471,353,109 CBFIs, de los cuales, 341,324,665 CBFIs no tienen derechos económicos ni corporativos y 130,028,444 CBFIs, por un equivalente a \$3,200,000 hasta el 31 de diciembre de 2012, se mantenían en una cuenta de Intermediación Bursátil, segregados del resto del patrimonio de Fibra UNO hasta que se cumplan ciertas condiciones, y mientras tanto no tenían participación sobre los resultados de Fibra UNO. Al 31 de diciembre de 2013, los 130,028,444 CBFIs cuentan plenamente con derechos económicos y corporativos.
- xvi. Con fecha 27 de abril de 2012, Fibra UNO como adquirente y Banco Santander México, S. A. ("Santander") Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander como vendedor, celebraron un contrato de compra para adquirir el portafolio denominado ("Rojo") el cual se integra por 219 propiedades, pagado principalmente con los recursos recibidos de la segunda oferta. El precio total de la operación ascendió a \$3,333,720 más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente a las construcciones. Al mismo tiempo, Fibra UNO como arrendador y Santander en calidad de arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento maestro con un plazo de 20 años obligatorio, con opciones de renovación automática por cuatro períodos adicionales de cinco años cada uno.
- xvii. Con fecha 22 de marzo de 2012, Fibra UNO realizó su segunda oferta pública de CBFIs y adicionalmente adquirió el portafolio denominado ("Azul") el cual se integra por 23 propiedades de tipo comercial a cambio de CBFIs.

c. *Eventos relevantes*

- i. Con fecha 13 de diciembre de 2013, Fibra UNO realizó una oferta pública de deuda en tres tramos hasta por un monto total con carácter de revolvente de \$25,000,000 autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNByV"), de los cuales se ejercieron \$8,500,000 al 31 de diciembre de 2013 (ver Nota 13).
- ii. Con fecha 16 de octubre de 2013, se celebró una hoja de términos y condiciones entre Fibra UNO, HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V. y HCM Comercial 7, S. de R. L. de C. V. para adquirir el portafolio denominado ("Maine") que consta de lo siguiente: (i) fracción del inmueble identificado como "Terminal Intermodal de Guadalajara" de Ferrocarriles Nacionales de México, (ii) la Unidad Privativa UP/1 y Unidad Privativa UP/2 que consisten en dos naves industriales en régimen de condominio horizontal denominada "Parque Industrial Tecnológico III" ubicadas en el municipio de Tlaquepaque; Jalisco, (iv) un Lote ubicado en el Fraccionamiento Industrial Casto del Río, en Irapuato, Guanajuato, (v) un Lote ubicado en el Parque Industrial San Francisco en el municipio de San Francisco de los Romo, Aguascalientes, (vi) un centro comercial conocido como Parte Uno ubicado en Mérida, Yucatán y (vii) un Lote ubicado en el Fraccionamiento Industrial Parque Logístico Fracción II en San Luis Potosí, San Luis Potosí. El precio total por la transmisión de los inmuebles industriales asciende a la cantidad de 86.5 millones de dólares estadounidenses y el precio total por la transmisión del centro comercial asciende a la cantidad de \$439,500. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se ha concluido y Fibra UNO ha realizado anticipos por \$311,000 y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 9).

- iii. Con fecha 9 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y Premier Inmobiliaria Cuatro, S. de R. L. de C. V. para adquirir el portafolio denominado (“California”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 21.7 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se ha concluido.
- iv. Con fecha 9 de septiembre de 2013, se celebró el contrato de compra-venta de activos entre Fibra UNO y GP Bienes Inmuebles, S. A. de C. V., Desarrollos Integrales para la Edificación, S. A. de C. V., e Interchange Park Partners, Inc. Para adquirir el portafolio denominado (“California”), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 253 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se ha concluido.
- v. Con fecha 1 de julio de 2013, se celebró una oferta de compra entre Fibra UNO y Citicapital, S. A. de C. V. para adquirir la propiedad denominada (“Galerías Guadalajara”) ubicada en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco. Al 31 de diciembre de 2013, la transacción no se ha concluido y Fibra UNO ha realizado anticipos por \$450,922 y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 9).
- vi. Con fecha 14 de junio de 2013, Fibra UNO celebró el contrato de compra-venta de activos para adquirir el portafolio denominado (“La Viga”) el cual consta de una propiedad y dos terrenos ubicados en la delegación Iztapalapa. El precio total por la transmisión del inmueble asciende a la cantidad de 33 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha realizado anticipos por 10 millones de dólares estadounidenses y se muestran en el rubro de anticipos para la adquisición de propiedades de inversión, el restante del precio se pagará contra la firma de las escrituras. (ver Nota 9).
- vii. Con fecha 11 de junio de 2013, se celebró una hoja de términos y condiciones entre Fibra UNO con Interindy, S. A. de C. V., Intersik, S. A. de C. V., Inmobiliaria Interpres, S. A. de C. V., Operadora Hotel Centro Histórico, S. de R. de C. V. para adquirir los derechos fideicomisarios del Fideicomiso que posee el Hotel Hilton Mexico City Reforma ubicado en el centro histórico de la Ciudad de Mexico. El monto de la transmisión asciende a 31.7 millones de dólares estadounidenses más un pago en especie por la cantidad de \$762,125 mediante la entrega de 21,775,000 CBFIs emitidos por Fibra UNO a un valor de \$35 cada uno.
- viii. En mayo de 2013, Fibra UNO adquirió la cartera Torre Diana, la cual consiste en los derechos fiduciarios respecto al 50% de un fideicomiso a través del cual se implementó un proyecto para su desarrollo y en el cual participan junto con nosotros como fideicomitentes/fideicomisarios, Reichmann International y Grupo Farca (cada uno de ellos con un 25% de participación). La inversión total de este proyecto se estima será de aproximadamente 164 millones de dólares estadounidenses, de los cuales hasta 100 millones de dólares estadounidenses serán aportados por los fideicomitentes/fideicomisarios mencionados y el resto mediante un financiamiento bancario a cargo de dicho fideicomiso. Esta cartera se encuentra en desarrollo y estimamos tendrá un área rentable total de 63,000 metros cuadrados, de los cuales 59,000 metros se estima serán de espacios de oficina y los 4,000 metros restantes de áreas comerciales. Finalmente, esperamos que el proyecto respecto a esta cartera quede concluido a más tardar el primer trimestre de 2016. Al 31 de diciembre de 2013, Fibra UNO ha realizado pagos para el desarrollo de Torre Diana por 24.5 millones de dólares estadounidenses. (Ver Nota 9).
- ix. Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente a un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000, y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes a un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.

2. Bases de presentación

- a. **Reclasificaciones** - Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2013.

3. Resumen de las principales políticas contables

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

b. **Bases de medición**

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y las inversiones en derechos fiduciarios que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

c. **Bases de consolidación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra UNO y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando Fibra UNO tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Entidad	Participación		Actividad
	2013	2012	
F1 Management	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO.
F1 Controladora de Activos	99.99%	-	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO.
Fideicomiso F/00181 “Los Cabos, Baja California Sur”	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00186 “Culiacán, Sinaloa”	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 “Ayotla, Estado de México”	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial

Entidad	Participación		Actividad
	2013	2012	
Fideicomiso F/00221 "Parques Polanco, Distrito Federal"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 "Tepeji del Río, Hidalgo"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 "Ixtapaluca, Estado de México"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 "Juárez I Panamericana, Chihuahua"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 "Coatzacoalcos, Veracruz"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 "Pachuca, Hidalgo"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 "Poza Rica, Veracruz"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 "Juárez II Zaragoza, Chihuahua"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00468 "Galerías Diana, Acapulco Guerrero"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/231274 "Tulancingo, Hidalgo"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 "Centrika, Monterrey, Nuevo León"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 "Fashion Mall, Chihuahua"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 "Texcoco, Estado de México"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 "Aguascalientes, Aguascalientes"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00738 "Huehuetoca, Estado de México"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 "Santa Fe, Distrito Federal"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 "Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 "Centro Bancomer"	100%	-	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 635/2004	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa"	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 "Ecatepec"	100%	-	Arrendamiento de naves industriales

Entidad	Participación		Actividad
	2013	2012	
Fideicomiso 722/2006	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2012 "Parques Cuautitlán"	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2012 "Querétaro"	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2012	100%	-	Arrendamiento de naves industriales

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

Las principales políticas contables seguidas por Fibra UNO son las siguientes:

d. ***Combinación de Negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por el Fideicomiso, menos los pasivos incurridos por el Fideicomiso con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por el Fideicomiso a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

e. ***Instrumentos financieros***

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando Fibra UNO se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 12 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables se describen a continuación.

Efectivo

Efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques. El efectivo se presenta a valor nominal.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Banco Nacional Exterior, S. N. C. (“Bancomext”), Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex (“Banamex”), BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple (“Bancomer”), Banco Mercantil del Norte, S. A., Grupo Financiero Banorte (“Banorte”), Banco Inbursa, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (“Inbursa”) y GE Real Estate México, S. de R. L. de C. V. (“GE Real Estate México”) una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

Activos financieros FVTPL

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo, como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de administración de riesgos e inversión documentada de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como de valor razonable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier utilidad o pérdida que surge de su remediación en resultados. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de ‘otros ingresos y gastos’ en el estado de resultados integrales. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 12. Fibra UNO ha designado sus inversiones en como FVTPL.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros valor razonable con cambios a través de resultado, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja de activos financieros

Fibra UNO da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para Fibra UNO de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción de Fibra UNO, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de la entidad. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra UNO se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando Fibra UNO recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 8.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

Fibra UNO da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra UNO, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra UNO ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

f. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades que se encuentran en construcción o desarrollo pueden calificar como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de instrumentos de capital se valúan a su valor razonable, como se detalla más adelante.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Los valores razonables son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de “ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos” en los resultados en el período en que se incurrén.

Los costos directos iniciales de arrendamiento incurridos en la negociación de los arrendamientos se añaden al importe en libros de las propiedades de inversión.

Cuando Fibra UNO tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

La Administración de Fibra UNO utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.

- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

g. ***Inversiones en asociadas***

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra UNO tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra UNO ha registrado a sus asociadas a su valor razonable a través de resultados.

h. ***Activos intangibles***

1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición (que es considerado como su costo).

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo adquirido en la combinación de negocios, es amortizado en línea recta en un período de 20 años.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

i. ***Costos por préstamos***

Fibra UNO aplica la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

j. **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que Fibra UNO será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar fiablemente se consignará el importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de un tercero de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

k. **Depósitos de los arrendatarios**

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

l. **Ingresos por arrendamiento**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión del estado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se presentan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

m. **Impuestos a la utilidad**

Como se menciona en la Nota 1, Fibra UNO califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

n. ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

o. ***Estado de flujos de efectivo***

Fibra UNO presenta sus estados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables de Fibra UNO, que se describen en la Nota 3, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período, o en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicar las políticas contables de Fibra UNO y que tengan el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 3k, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra UNO o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra UNO ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos,

- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

b. *Principales fuentes de incertidumbre en la estimación*

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2013 y 2012. La Administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

5. **Efectivo y efectivo restringido**

	2013	2012
Efectivo en bancos	\$ 789,675	\$ 318,683
Efectivo restringido:		
Fondo de reserva para préstamos bancarios	<u>574,783</u>	<u>41,932</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 1,364,458</u>	<u>\$ 360,615</u>

6. Inversiones en valores

	2013	2012
Valores gubernamentales de negociación	\$ <u>723,976</u>	\$ <u>1,687,097</u>

7. Rentas por cobrar y otras

	2013	2012
Rentas por cobrar	\$ 523,909	\$ 157,761
Otras cuentas por cobrar	<u>208,539</u>	<u>1,010</u>
	\$ <u>732,448</u>	\$ <u>158,771</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, Fibra UNO requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente éste depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro de depósitos en garantía en el estado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras del mes de diciembre de 2013 y 2012, Santander, representa el 7% y 13% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente. Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

Fibra UNO estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que se encuentren en procedimientos judiciales, 20% de las cuentas vencidas bajo procesos extrajudiciales y 100% de los deterioros aprobados por el Comité de cobranza. La reserva es revisada periódicamente.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual iguales a su periodo de facturación mensual, las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días. Las cuentas por cobrar que se encuentran en procedimientos judiciales son poco importantes para crear una estimación de incobrabilidad.

8. Propiedades de inversión

<i>Valor razonable</i>	2013	2012
Inversión terminada	\$ 77,305,201	\$ 26,025,217
Inversión en proceso de construcción	9,834,517	1,150,281
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>1,766,000</u>	<u>2,677,957</u>
	\$ <u>88,905,718</u>	\$ <u>29,853,455</u>

	Tipo	Numero de propiedades	2013	2012
Saldos al inicio del período			\$ 29,853,455	\$ 11,090,134
Adquisiciones:				
Portafolio Apolo	Comercial	49	24,400,274	-
Portafolio G30	Mixto	30	10,865,473	-
Portafolio Vermont	Industrial	34	4,820,737	-
Portafolio P8	Oficinas	8	2,411,500	-
Centro Bancomer	Oficinas	1	1,633,150	-
Universidad Autónoma de Guadalajara	Comercial	1	580,075	-
Portafolio Delaware	Mixto	1	514,852	-
Pace Industries	Industrial	1	226,728	-
Edificio Corporativo Posadas	Oficinas	1	195,018	-
Parque Empresarial Cancún	Industrial	1	177,500	-
Tanara Aguascalientes	Comercial	1	50,000	-
Portafolio Morado	Mixto	16	1,620	11,636,376
Santander Rojo	Mixto	219	-	2,677,957
Portafolio Mex Fund Azul	Mixto	23	-	1,326,869
Lerma II	Industrial	1	-	426,402
Villa Hermosa	Comercial	1	9,315	273,024
Cuemanco	Comercial	1	-	658,869
Tlalnepantla	Industrial	1	-	457,897
Portafolio FUNO	Mixto	17	-	6,651
Construcción en proceso			8,684,236	1,150,281
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (1)			<u>4,481,785</u>	<u>148,995</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 88,905,718</u>	<u>\$ 29,853,455</u>

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con sede en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial inversionista sobre su inversión, se obtiene dividiendo los ingresos que generan las propiedades después de costos fijos y costos variables por el valor total de la propiedad. Las tasas CAP utilizadas por Fibra UNO para los flujos de efectivo descontados van de 7.75% a 9.50% en uso comercial, de 8.00% a 9.00% en propiedades industriales y de 7.75% a 9.00% en oficinas.

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y género del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, en caso de un cambio de +25 puntos base en el CAP utilizado para la valuación de las propiedades, se generaría una disminución en el importe de las propiedades de inversión de aproximadamente \$2,920,244 y \$830,000, respectivamente.

- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. El valor en pesos por metro cuadrado para renta promedio usada en los flujos de efectivo descontados de Fibra UNO, es entre \$85 y \$2,500 en propiedades para uso comercial, entre \$38 y \$90 en propiedades industriales y de \$170 a \$510 para oficinas. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

- c. La tasa de descuento. Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos o términos de rentas. Las tasas de descuento usadas en los flujos de efectivo de Fibra UNO descontados van de 7.75% a 9.50% en uso comercial, de 8.00% a 9.00% en propiedades industriales, y de 7.75% a 9.00% en oficinas. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- 1) La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo son reconocidas en el estado de utilidad integral consolidado bajo el encabezado “Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión”. En 2013, las cantidades incluidas en la ganancias por compra a precio de ganga, tal como está expuesto en la Nota 1 (b)(ii).
- (1) El total de las ganancias o pérdidas del período son reconocidas en los estados financieros consolidados de resultados en el rubro de ajustes al valor razonable de propiedades de inversión.

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.

9. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	2013	2012
Citicapital, S. A. de C. V.	\$ 450,922	\$ -
HCM Comercial 3, S. de R. L. de C. V.	311,000	-
Reichmann International Management, S. A. de C. V	309,517	158,194
Otros	<u>136,113</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,207,552</u>	<u>\$ 158,194</u>

10. Inversión en asociadas

	% de participación	2013	2012
Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,032,073	\$ -

(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.

11. Otros activos

	2013	2012
Plataforma administrativa	\$ 2,043,674	\$ -
Honorarios de implementación	440,800	-
Otros activos	-	416
	<u>\$ 2,484,474</u>	<u>\$ 416</u>

12. Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	2013	2012
Activos financieros:		
Efectivo y efectivo restringido	\$ 1,364,458	\$ 360,615
Inversiones en valores	723,976	1,687,097
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	732,448	158,771
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	125,609	11,278
Inversión en asociadas	2,032,073	-
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar	7,959,361	520,700
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,767	49,918
Préstamos	34,442,020	8,943,931
Depósitos de los arrendatarios	389,578	166,424

Administración del capital

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El capital de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de deuda al valor (denominada Loan to value, en inglés, "LTV", en inglés y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trate) y la razón de cobertura de servicio de deuda (denominada Debt service coverage ratio, en inglés, "DSCR"), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan al Fideicomiso para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs y para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

El acuerdo de Fibra UNO establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.2 la razón de cobertura de servicio de deuda. Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 34% y 30% y de 4.6 y 8.36 veces, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra UNO es prestar servicios empresariales, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra UNO a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante lo anterior, Fibra UNO tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

Administración del riesgo de tasa de interés

Fibra UNO mantiene financiamiento a tasas variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (“TIIE”) a 28 días y a tasa London Inter Bank Offered Rate (“LIBOR”). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra UNO prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos bases hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el capital de Fibra UNO por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$344 millones y \$89 millones, respectivamente.

Administración del riesgo de moneda extranjera

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses (“dólar”), por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2013	2012
Dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	74,548	35,747
Pasivos monetarios	<u>(746,209)</u>	<u>(441,132)</u>
Posición (corta)	<u>(671,661)</u>	<u>(405,385)</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ (8,775,385)</u>	<u>\$ (5,265,140)</u>

b.

Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2012	7 de marzo de 2014
Dólar estadounidense	<u>\$ 13.0652</u>	<u>\$ 12.9880</u>	<u>\$ 13.1476</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda. Al 31 de diciembre de 2013 Fibra UNO obtuvo 6 préstamos en dólares con diferentes instituciones bancarias y al 31 de diciembre de 2012, se obtuvo un préstamo en dólares, lo que resultó en un incremento en las cuentas por pagar en ambos años, mientras que también se adquirieron propiedades con contratos de arrendamiento denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuviera un cambio de \$1 peso por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el resultado del año y el capital de Fibra UNO por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, tendría un decremento/incremento de aproximadamente \$671,661 y \$405,385, respectivamente.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra UNO. Prácticamente todos los ingresos de Fibra UNO se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 30% y 32% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 28% y 33%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 709,399 de 4,971,810 metros cuadrados del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 14% de la superficie total rentable y aproximadamente el 15% de los ingresos por arrendamiento al 31 diciembre de 2013. Durante 2012, solo un inquilino ocupó 173,884 metros cuadrados de área rentable del portafolio que Fibra UNO, lo que representaba el 11% de la superficie total rentable y aproximadamente el 14% de los ingresos por arrendamiento.

Fibra UNO ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principales ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2013				
Cuentas por pagar	\$ 7,959,361	\$ -	\$ -	\$ 7,959,361
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,767	-	-	60,767
Préstamos	7,560,182	25,018,267	9,582,898	42,161,347
Depósitos de los arrendatarios	-	225,955	163,623	389,578
	<u>\$ 15,580,310</u>	<u>\$ 25,244,222</u>	<u>\$ 9,746,521</u>	<u>\$ 50,571,053</u>
31 de diciembre de 2012				
Cuentas por pagar	\$ 520,700	\$ -	\$ -	\$ 520,700
Cuentas por pagar a partes relacionadas	49,918	-	-	49,918
Préstamos	782,134	8,846,591	815,206	10,443,931
Depósitos de los arrendatarios	-	13,314	153,110	166,424
	<u>\$ 1,352,752</u>	<u>\$ 8,859,905</u>	<u>\$ 968,316</u>	<u>\$ 11,180,973</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$7,719 millones y \$1,500 millones de pesos, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente

Activos financieros/Pasivos financieros	Valor razonable al		Jerarquía del valor razonable	Técnicas de valuación e inputs clave	Input(s) significativos no observables	Relación del input no observable con el valor razonable
	31/12/13	31/12/12				
Inversiones en valor gubernamentales	\$ 723,976	\$ 1,687,097	Nivel 1	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.	-	-
Inversión en asociadas – Torre Mayor	\$ 2,032,073	\$ -	Nivel 3	Flujos de efectivo descontados. Los flujos futuros son estimados basados en el rent roll, descontados a una tasa que refleja el riesgo de crédito de varias contrapartes que son reconocidos al porcentaje de participación en la inversión.	El riesgo de crédito de las contrapartes considerado en la tasa de descuento el 7.75%.	Si la tasa de descuento incrementa, el valor razonable disminuye; un efecto opuesto ocurre si la tasa de descuento disminuye.

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	<u>31 de diciembre de 2013</u>		<u>31 de diciembre de 2012</u>	
	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Costo amortizado</u>	<u>Valor razonable</u>
GE Real Estate México	\$ 10,678,256	\$ 8,578,817	\$ 7,781,721	\$ 7,414,525
Emisión de deuda	8,500,314	8,500,314	-	-
Deutsche Bank	3,266,300	3,266,300	-	-
Banco Mercantil del Norte	3,259,169	3,367,016	-	-
BBVA Bancomer	2,524,193	2,492,687	-	-
Banamex	2,457,448	2,439,820	-	-
Banco Inbursa	1,300,270	1,433,596	829,210	812,599
Bancomext	1,102,768	1,102,436	-	-
Met Life	403,302	441,855	-	-
Actinver	300,000	300,000	-	-
Santander	650,000	600,140	333,000	322,459
	<u>\$ 34,442,020</u>	<u>\$ 32,522,981</u>	<u>\$ 8,943,931</u>	<u>\$ 8,549,583</u>

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales).
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 3, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

13. Préstamos

	2013	2012
Con fecha 16 de diciembre de 2013, Fibra UNO emitió CBFIs en tres Tramos al amparo de un programa de deuda hasta por \$25,000,000 autorizados por la CNByV. (i) Un Tramo por \$4,350,000 a una tasa TIIE más 80 puntos base con vencimiento a 5.5 años, (ii) Un Tramo por \$2,000,000 a una tasa fija de 8.40% con vencimiento a 10 años y (iii). Un Tramo por \$2,150,000 a tasa fija de 5.09% equivalentes a 425,700,000 Unidades de Inversión (“UDIs”) con vencimiento a 15 años.	\$ 8,500,314	\$ -
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el importe a pagar en dólares asciende a 395.9 millones de dólares estadounidenses y 440.2 millones de dólares estadounidenses, respectivamente y el importe a pagar en pesos asciende a \$1,738,908 y \$2,064,625, respectivamente. El importe en dólares devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 2.20% y un tramo variable de Libor más un spread de 1.80%. El importe en pesos devenga intereses en un tramo a una tasa fija de 6.52% y un tramo variable de TIIE más un spread de 1.80% estipulado en el contrato de deuda. El plazo para liquidar la deuda será hasta julio de 2016. Las amortizaciones serán por 2 millones de dólares estadounidenses mensuales y cuatro amortizaciones adicionales por 25 millones de dólares estadounidenses durante los primeros cuatro años. Los pagos de los créditos se realizarán con el producto de los derechos de cobro. El crédito se encuentra garantizado con las propiedades adquiridas del portafolio Morado. (4)	6,921,234	7,781,721
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.	3,266,300	-
Crédito simple con Banorte. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 1.70% al 1.85%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 25 de junio de 2020. (1)	3,259,169	-
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 19 millones de dólares estadounidenses y el importe en pesos asciende a \$2,112,008. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.5%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa fija del 9.93%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de noviembre de 2018. (3)	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. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 10 de septiembre de 2014.	2,000,000	-

	2013	2012
Crédito simple con Banamex. El préstamo devenga intereses a una tasa TIIE a 29 días más un spread del 5.2855%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 21 de marzo de 2015. (1)	1,944,486	-
Crédito simple con GE Real Estate México. Al 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 104.1 millones de dólares estadounidenses, el importe en pesos asciende a \$36,429. El crédito en dólares estadounidenses devengan intereses a una tasa LIBOR de 90 días más un spread del 3.85% al 4%, el plazo para liquidar la deuda en dólares será hasta 1 de julio de 2018, y el crédito en pesos devenga intereses a una tasa total TIIE a 29 días más un spread del 4%, el plazo para liquidar la deuda en pesos será el 1 de enero de 2016. (2)	1,396,544	-
Crédito simple con Bancomext. Al 31 de diciembre de 2013 el importe a pagar en dólares asciende a 84.4 millones de dólares estadounidenses. El crédito en dólares estadounidenses y pesos devengan 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. (2)	1,102,768	-
Con fecha 16 de diciembre de 2011, Fibra UNO firmó un contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Banco Inbursa, S. A. (“Inbursa”), Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$2,500,000, la primera disposición se efectuó el 19 de diciembre de 2011 por un importe de \$850,000, y a partir de esa fecha habrá un plazo de doce meses para realizar disposiciones adicionales. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a la TIIE a 91 días más un margen creciente que parte de 2 y termina en 5 puntos porcentuales. El plazo para liquidar la deuda será en 80 trimestres iniciando el primer pago de capital e intereses en marzo de 2012 y finalizando en diciembre de 2031. Las comisiones pagadas corresponden solamente al importe de la línea de crédito ejercida.	807,269	829,210
El 18 junio de 2013, Fibra UNO firmó el tercer convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias de fecha 21 de diciembre de 2011 con Santander para obtener una línea de crédito hasta por un importe de \$1,100,000, el cual será dividido en dos Tramos A y B por \$750,000 y \$350,000, respectivamente. El convenio modifica las fechas de pago y número de amortizaciones por lo que se refiere al “Tramo A” así como la definición de “periodo de desembolso” del Tramo A, no se cobrará comisión por la ampliación del plazo. Con fechas 31 de julio de 2013 y 31 de agosto de 2012, Fibra UNO ejerció la disposición del crédito del Tramo A por \$650,000 y del Tramo B por \$333,000 (este último fue liquidado el 31 de julio de 2013), respectivamente. El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIIE a 28 días más un margen de 1.90 puntos base. El plazo para liquidar la deuda será en 21 amortizaciones y 27 amortizaciones, respectivamente, iniciando el primer pago de capital e intereses el 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2012, respectivamente y finalizando en diciembre de 2018.	650,000	333,000

	2013	2012
Crédito simple con Bancomer. El préstamo en pesos devenga intereses a una tasa THIE a 29 días más un spread del 0.75% al 1.3%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 21 de enero de 2015. (1)	524,193	-
Crédito simple con Banamex. Al 31 de diciembre de 2013 el importe por pagar en dólares asciende a 13.6 millones de dólares estadounidenses y el importe por pagar en pesos asciende a \$178,796. El importe en dólares devenga intereses a una tasa Libor a 90 días más un spread del 1.9%. El importe en pesos devenga intereses a una tasa THIE a 29 días más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 30 de julio de 2020. (3)	512,963	-
Crédito simple con Inbursa. El crédito devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa THIE a 28 días más un spread del 3.95%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de mayo de 2020. (3)	493,000	-
Crédito simple con Banca Mifel, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo financiero Mifel (“Met Life”). El préstamo devenga intereses sobre saldos insolutos a una tasa Bono M10 más un spread del 1.9%. El plazo para liquidar la deuda será hasta el 31 de diciembre de 2023. (3)	403,302	-
Con fecha 29 de noviembre de 2013, Fibra Uno firmó un contrato de crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A. (“Actinver”) por \$300,000 con una vigencia de 12 meses y devenga intereses a una tasa THIE más 1.8 puntos porcentuales.	<u>300,000</u>	<u>-</u>
	34,442,020	8,943,931
A corto plazo	<u>(7,032,036)</u>	<u>(669,596)</u>
	27,409,984	8,274,335
Menos - costos de la transacción	<u>(139,594)</u>	<u>(18,988)</u>
A largo plazo	<u>\$ 27,270,390</u>	<u>\$ 8,255,347</u>

- (1) Con fecha 18 de diciembre de 2013, Fibra UNO adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Apolo” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por Banorte, Banamex y Bancomer por un importe de \$5,795,039 (ver Nota 1a).
- (2) Con fecha 4 de noviembre de 2013, Fibra UNO adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Vermont” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por GE Real Estate México y Bancomext por un importe de \$2,306,757 (ver Nota 1a).

- (3) Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó una oferta pública y adicionalmente recibió en aportación al patrimonio de Fibra UNO el portafolio inmobiliario denominado “G-30” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por GE Real Estate México, Inbursa, Banamex y Met Life por un importe de \$3,874,728 (ver Nota 1a).
- (4) Con fecha 1 de agosto de 2012, Fibra UNO adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Morado” del cual Fibra UNO asumió la totalidad de los derechos y obligaciones de los créditos relacionados con estas propiedades con y otorgados por GE Real Estate México por un importe de \$8,282,338 (ver Nota 1a).

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

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

- Los contratos correspondientes a los préstamos mencionados en esta nota establece diversas condiciones que restringen la capacidad de Fibra UNO a vender, transferir, afectar, hipotecar o ceder todos o parte de los derechos que tengan sobre la totalidad o parte de los inmuebles.
- Con respecto al crédito de Santander, Fibra UNO contrataría una cobertura de tasa de interés durante un período de cinco años cubriendo los desembolsos totales del Tramo A. Esta cobertura aún no se ha obtenido pero existe un período de cura para cubrir esta obligación; sin embargo el préstamo será pagado en 2014 (ver Nota 22).
- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Constituir una reserva de deuda equivalente a un período de dos meses la suma de los intereses y capital que deberá pagar trimestralmente en la cuenta de cheques o contrato de inversión que Fibra UNO tenga con Inbursa.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria Inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500,000.
- No autorizar fusión, consolidación, escisión, liquidación, reorganización o disolución de Fibra UNO sin previa autorización expresa por escrito de Inbursa.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2013 son:

2015	\$	6,419,969
2016		8,816,818
2017		526,727
2018		837,466
2019		4,557,008
2020 y años posteriores		<u>6,251,996</u>
	\$	<u>27,409,984</u>

14. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2013	2012
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 6,950,133	\$ 468,124
Proveedores	940,294	26,519
Gastos acumulados	228,120	18,279
Intereses por pagar	<u>68,934</u>	<u>26,057</u>
	<u>\$ 8,187,481</u>	<u>\$ 538,979</u>

15. Rentas cobradas por anticipado

En noviembre de 2013, Fibra UNO recibió de FW Industrial Partners II, S. de R. L. de C. V., el anticipo de 36 meses de renta, terminando en octubre de 2016, por un inmueble, los cuales serán amortizados en pagos iguales cada uno por un monto de \$285.

En mayo de 2012, Fibra UNO recibió de Santander el anticipo de cuatro meses de renta, los cuales serán amortizados en cuatro pagos iguales cada uno por un monto de \$22,981 al término de 11 meses de arrendamiento, por lo que en el mes 12 de renta será aplicado durante cada uno de los primeros 4 años de arrendamiento del inmueble.

El importe de las rentas cobradas por adelantado a largo plazo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a \$103,445 y \$68,941, respectivamente.

16. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre el Fideicomiso No.1401 y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas del F/1401, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota. Más adelante se detallan las transacciones entre Fibra UNO y otras partes relacionadas.

a. *Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue;*

	2013	2012
Fibra Uno Administración:		
Honorarios de administración 0.5% (1)	<u>\$ 225,778</u>	<u>\$ 104,818</u>
Honorarios de adquisición 3% (1)	<u>\$ 769,830</u>	<u>\$ -</u>
Honorarios capitalizados 3% (1)	<u>\$ 969,075</u>	<u>\$ 384,101</u>
F2 Services:		
Servicios recibidos (2)	<u>\$ 62,776</u>	<u>\$ 29,602</u>
Jumbo Administración:		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	<u>\$ 131,200</u>	<u>\$ 76,946</u>
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	<u>\$ 42,186</u>	<u>\$ 30,400</u>
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	<u>\$ 881,097</u>	<u>\$ 544,778</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	<u>\$ 321,401</u>	<u>\$ -</u>
Cabi Inver, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	<u>\$ 1,734</u>	<u>\$ 2,432</u>

- (1) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de terceras partes más el Impuesto al Valor Agregado, a cambio de servicios de asesoría.
- (2) Fibra UNO 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) Fibra UNO 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 (Kioskos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.
- (4) Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios de supervisión, los honorarios serán pagados en base al avance de obra.
- (5) Fibra UNO paga a Cabi Inver, S. A. de C. V, el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

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

b. ***Los saldos con partes relacionadas son:***

	2013	2012
Por cobrar:		
GICSA, S. A. de C. V.	\$ 18,391	\$ 11,278
Jumbo Administración	<u>107,218</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 125,609</u>	<u>\$ 11,278</u>
Por pagar:		
Fibra Uno Administración	\$ 56,250	\$ 35,970
Jumbo Administración	4,517	9,323
F2 Services	<u>-</u>	<u>4,625</u>
	<u>\$ 60,767</u>	<u>\$ 49,918</u>

En adición a los saldos por pagar antes mencionados, existe un adeudo por concepto de adquisición de inmuebles con partes relacionadas, mismo que se muestran en el estado de posición financiera, y cuyo pago se espera realizar en un plazo menor de un año, el cual depende de objetivos asociados a la terminación de construcciones y de la renta de espacios inmobiliarios.

17. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

- a. Las aportaciones de los fideicomitentes a valor nominal se integran como sigue:

Aportación de patrimonio inicial	CBFI's emitidos	Total
<u>1</u>	<u>1,809,013,265</u>	<u>1,809,013,266</u>

- b. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- c. Con fecha 29 de enero de 2013, Fibra UNO realizó su tercera colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios por un monto de 444,444,444 CBFIs a un precio de \$36.75 cada uno, equivalente por un monto de \$16,333,333, además de 66,666,667 CBFIs correspondientes a la opción de sobreasignación equivalente por un monto de \$2,450,000 y 88,888,889 CBFIs de la oferta especial, equivalentes por un monto de \$3,266,666. El monto total de los certificados asciende a 600,000,000 CBFIs y el monto total de los recursos asciende a \$22,050,000 y se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes.
- d. Durante 2013 y como parte de la adquisición del Portafolio G-30 se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 202,899,497 CBFIs a \$28.1004 por CBFi por un importe de \$5,701,557 y 33,802,435 CBFIs a \$28.0157 por CBFi por un importe de \$946,999.
- e. El 22 de marzo de 2012, Fibra UNO realizó su segunda oferta pública de 373,750,000 CBFIs por un importe de \$8,876,563 (\$23.75 por CBFi), incluyendo la opción de sobreasignación.
- f. El 14 de mayo de 2012, se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 44,618,997 CBFIs, más 1,338,670 CBFIs por comisiones asociadas a la compra.
- g. Durante 2012 y como parte de la adquisición del Portafolio Morado se contribuyeron y adquirieron propiedades a cambio de 471,353,109 CBFIs, de los cuales, se entregaron 130,028,444 CBFIs a \$24.6099 por CBFi por un importe de \$3,200,000 y quedando en tesorería 341,324,665 CBFIs los cuales no cuentan con derechos económicos ni corporativos
- h. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existían 1,809,013,266 y 842,282,890 CBFIs en circulación, respectivamente y con derechos económicos y corporativos, y al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen 524,056,406 y 471,353,109 CBFIs emitidos con ciertas restricciones.

Distribuciones-

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

Fecha de distribuciones	Distribuciones
11 de noviembre de 2013	\$ 814,771
23 de julio de 2013	738,256
9 de mayo de 2013	581,786
31 de enero de 2013	<u>355,115</u>
Total al 31 de diciembre de 2013	<u>\$ 2,489,928</u>
18 de diciembre de 2012	\$ 340,677
17 de julio de 2012	252,685
23 de abril de 2012	156,103
14 de febrero de 2012	<u>155,884</u>
Total al 31 de diciembre de 2012	<u>\$ 905,349</u>

La utilidad neta por CBFi básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 1,567,549,974 CBFIs y 742,964,258 CBFIs para 2013 y 2012, respectivamente, y la utilidad neta por CBFi diluida considera los eventos diluidos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 2,038,903,083 CBFIs y 956,075,930 CBFIs, respectivamente.

18. Otros (gastos) ingresos

	2013	2012
Gastos de adquisición de negocios (1)	\$ (1,491,323)	\$ -
Reembolso de servicios	<u>-</u>	<u>41,062</u>
	<u>\$ (1,491,323)</u>	<u>\$ 41,062</u>

- (1) El monto de los gastos incurridos representa la adquisición de Apolo, mencionado en la Nota 1b. Como esto fue una adquisición de un negocio, lo opuesto a una adquisición de activos como las transacciones mencionadas en la Nota 1, IFRSs requieren que estos costos sean gastos incurridos y no permite su capitalización como parte de la adquisición.

19. Impuestos a la utilidad

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, Fibra UNO ha distribuido \$2,489,928 y \$905,349, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal, y la Administración nos ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

20. Ingresos por arrendamiento

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

Año	Comercial	Industrial	Mixto	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 2,604,284	\$ 1,503,163	\$ 904,753	\$ 565,544	\$ 5,577,744
De uno a 5 años	6,547,813	3,449,487	2,688,155	1,090,064	13,775,519
Más de 5 años	<u>6,882,139</u>	<u>1,412,029</u>	<u>4,990,695</u>	<u>618,936</u>	<u>13,903,799</u>
	<u>\$16,034,236</u>	<u>\$ 6,364,679</u>	<u>\$ 8,583,603</u>	<u>\$ 2,274,544</u>	<u>\$ 33,257,062</u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

21. Compromisos y contingencias

- Fibra UNO al igual que sus activos no está sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- 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 condiciones no se han cumplido, 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 4 de febrero de 2014, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones de las cuentas de resultado fiscal neto por \$438,325. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 13 de febrero de 2014.
- d. Con fecha 23 de abril de 2013, en Asamblea General Ordinaria de Fideicomitentes, los Fideicomitentes aprobaron la constitución de “Fundación Fibra UNO”, para la realización de actividades sociales y sin fines de lucro, relacionadas con el mercado de bienes raíces en México”, en la cual Fibra UNO aportará el 0.25% de sus ingresos y el asesor financiero \$0.50 por cada peso aportado por Fibra UNO. A la fecha de emisión de los estados financieros consolidados, Fibra UNO y el Asesor Financiero no han realizado la aportación para constituir la Fundación.
- e. Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$2,079,483 han sido ejercidos.

22. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- a. Durante febrero 2014, Fibra UNO cerró la compra de 5 propiedades industriales y un centro comercial a Hines México (también denominadas Maine), por un valor de \$86.5 millones de dólares y \$472.4 millones de pesos, respectivamente.
- b. El 23 de enero de 2014 Fibra UNO emitió bajo el programa “Senior Notes” CBs en el extranjero, en dos tramos, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.
- c. Con los recursos de las emisiones mencionadas, durante enero y febrero de 2014 Fibra UNO realizó el pago de las siguientes líneas de crédito que tenía contratadas:
 - i. Con fecha 28 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con BBVA Bancomer en pesos que devengaba intereses a una tasa THIE más márgenes que van desde el 1% al 1.3% con vencimiento el 28 de abril de 2020 por capital e intereses de \$521,942, y \$2,122, respectivamente.
 - ii. Con fecha 30 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito puente con Deutsche Bank AG London Branch por capital e intereses de 250 millones de dólares estadounidenses, y 795 dólares estadounidenses, respectivamente
 - iii. Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Banorte en pesos que devengaba intereses a una tasa THIE más márgenes entre desde el 1.7% al 1.85% con vencimiento el 25 de junio del 2020 por capital e interés \$3,339,846 y \$18,355, respectivamente.
 - iv. Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Santander que devengaba intereses sobre saldos insolutos a una tasa THIE a 28 días más un margen de 1.90 por un capital e interés de \$650,000 y \$3,185, respectivamente.
 - v. Con fecha 4 de febrero de 2014, se pagó crédito en cuenta corriente con Actinver por el capital e interés de \$300,000 y \$1,722, respectivamente
 - vi. Con fecha 4 de febrero de 2014, se realizó el prepago del crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Inbursa por capital e intereses de \$807,269 y \$5,799, respectivamente.

- vii. Con fecha 5 de febrero de 2014 se pagó el crédito contratado con Banamex en pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2014 por capital e intereses de \$349,755 y \$770, respectivamente.
- d. Durante enero de 2014 Fibra Uno cerró la compra de Centro Bancomer por un total de 125 millones de dólares estadounidenses, de los cuales se habían pagado 22.5 millones de dólares estadounidenses en 2013.

23. Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas y modificadas Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS's por sus siglas en inglés) que afectan saldos reportados y / o revelaciones en los estados financieros

En el año en curso, Fibra UNO aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2013.

IFRS 13 medición a valor razonable

Fibra UNO aplicó la IFRS 13, por primera vez en el año en curso. La IFRS 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones a valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones de valor razonable. El alcance de la IFRS 13 es amplio; los requerimientos de medición a valor razonable de la IFRS 13 se aplican tanto a instrumentos financieros como a instrumentos no financieros para los cuales otras IFRS's requieren o permiten mediciones a valor razonable y revelaciones sobre las mediciones de valor razonable, excepto por transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos basados en acciones*, operaciones de arrendamiento financiero que están dentro del alcance de la IAS 17, *Arrendamientos*, y valuaciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero que no son a valor razonable (ej. valor neto realizable, para efectos de la valuación de los inventarios o el valor en uso para la evaluación de deterioro).

La IFRS 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el precio pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o el más ventajoso) a la fecha de medición, en las condiciones actuales del mercado. El valor razonable de acuerdo con la IFRS 13 es un precio de salida, independientemente de si ese precio es observable o puede estimarse directamente utilizando otra técnica de valuación. Asimismo, la IFRS 13 incluye requisitos amplios de revelación.

IFRS 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero de 2013. Adicionalmente, existen disposiciones de transición específicas para estas entidades que no necesitan aplicar los requisitos de revelación establecidos en la Norma, a la información comparativa proporcionada por períodos anteriores a la aplicación inicial de la Norma. De acuerdo con estas disposiciones de transición, la Entidad no ha revelado información requerida por la IFRS 13 para el período comparativo 2012. Además de las revelaciones adicionales, la aplicación de la IFRS 13 no ha tenido impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

a) *IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes*

Fibra UNO no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido analizadas pero aún no se han implementado:

IFRS 9, *Instrumentos Financieros*

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

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

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

b) IFRS 9, Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- El efecto más significativo de la IFRS 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo. Específicamente, bajo la IFRS 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de la utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

La Administración de Fibra UNO anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de Fibra UNO (por ejemplo, las inversiones de Fibra UNO en documentos redimibles que actualmente se clasifican como inversiones disponibles para la venta tendrán que medirse a valor razonable al final de los periodos de reporte subsiguientes y los cambios en el valor razonable se reconocen en el estado de resultados). Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

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

Las modificaciones a la IFRS 10 definen una entidad de inversión y requieren que Fibra UNO cumpla con la definición de una entidad de inversión para efectos de no consolidar sus subsidiarias sino valuarlas a valor razonable con cambios en resultados, tanto en los estados financieros consolidados como en los separados.

Para calificar como una entidad de inversión, se requiere que Fibra UNO:

- obtenga fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones
- compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito del negocio es invertir los fondos exclusivamente para generar retornos mediante la apreciación de capital, ingresos por inversiones, o ambos,
- medir y evaluar el desempeño sustancialmente de todas sus inversiones con base en el valor razonable

La Administración de Fibra UNO no estima que las modificaciones a entidades de inversión tendrán algún efecto sobre los estados financieros consolidados de Fibra UNO como entidad que no es una entidad de inversión.

La Administración de Fibra UNO no anticipa que las modificaciones a las entidades de inversión tendrán un efecto en los estados financieros consolidados y a que la Fibra UNO no califica como una entidad de inversión.

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

Las modificaciones a la IAS 32 aclaran la aplicación de los requerimientos existentes sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros. En específico, las modificaciones aclaran el significado de “tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos” y “tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”.

La Administración de Fibra UNO estima que la aplicación de esta norma revisada sobre la compensación de activos y pasivos financieros, no tendrá ningún efecto en la presentación del estado consolidado de posición financiera.

24. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 7 de marzo de 2014, por el Lic. Javier Elizalde Vélez, Director de Finanzas de Fibra UNO, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

* * * * *