

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	144,142,945	101,329,995
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	24,047,188	6,700,178
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	500,848	1,364,458
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	19,528,446	723,976
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	19,528,446	723,976
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	763,723	732,448
11030010	CLIENTES	763,723	732,448
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	3,082,513	3,861,611
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	3,082,513	3,861,611
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	0	0
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	171,658	17,685
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	171,658	17,685
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	120,095,757	94,629,817
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	0	0
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	0	0
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	0	0
12030010	INMUEBLES	0	0
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	0	0
12030030	OTROS EQUIPOS	0	0
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0	0
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	113,831,162	88,905,718
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	2,289,490	2,484,474
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	2,289,490	2,484,474
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	3,975,105	3,239,625
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	1,121,095	1,207,552
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	2,854,010	2,032,073
20000000	PASIVOS TOTALES	39,067,474	43,115,782
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	4,304,781	15,352,369
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	1,791,924	7,032,037
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	2,455,835	8,187,480
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	0	0
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	57,022	132,852

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	57,022	72,085
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	0	60,767
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	0	0
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	34,762,693	27,763,413
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	10,800,257	18,770,075
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	23,328,454	8,500,315
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	633,982	493,023
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	159,174	103,445
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	474,808	389,578
30000000	CAPITAL CONTABLE	105,075,471	58,214,213
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	105,075,471	58,214,213
30030000	CAPITAL SOCIAL	93,500,173	49,914,979
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	11,575,298	8,299,234
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	0
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	1,051,325	2,846,254
30080050	OTROS	10,523,973	5,452,980
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	0	0
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FUNO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	0	0
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	0	0
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	0
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	0	0
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	0	0
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	2,878,386,926	1,809,013,266
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FUNO**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	7,821,980	2,121,813	3,904,102	1,183,633
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	0	0	0	0
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	7,114,138	1,923,580	3,666,623	1,145,336
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	707,842	198,233	237,479	38,297
40020000	COSTO DE VENTAS	0	0	0	0
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	7,821,980	2,121,813	3,904,102	1,183,633
40030000	GASTOS GENERALES	2,793,396	709,111	964,407	309,436
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	5,028,584	1,412,702	2,939,695	874,197
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	0	0	0	0
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	5,028,584	1,412,702	2,939,695	874,197
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	430,494	160,646	680,573	148,842
40070010	INTERESES GANADOS	430,494	160,646	680,573	148,842
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	0	0
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080000	GASTOS FINANCIEROS	4,407,753	2,294,016	774,014	323,765
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	2,019,111	456,896	757,588	315,995
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	2,222,097	1,824,278	16,426	7,770
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	166,545	12,842	0	0
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-3,977,259	-2,133,370	-93,441	-174,923
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	1,051,325	-720,668	2,846,254	699,274
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	0	0	0	0
40120010	IMPUESTO CAUSADO	0	0	0	0
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	0	0	0	0
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	1,051,325	-720,668	2,846,254	699,274
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	1,051,325	-720,668	2,846,254	699,274
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	1,051,325	-720,668	2,846,254	699,274
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	0	0	0	0
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FUNO**
DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL (NETOS DE IMPUESTOS)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	1,051,325	-720,668	2,846,254	699,274
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	4,659,760	2,994,685	6,229,139	6,229,139
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	4,659,760	2,994,685	6,229,139	6,229,139
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	5,711,085	2,274,017	9,075,393	6,928,413
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	5,711,085	2,274,017	9,075,393	6,928,413

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FUNO**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**ESTADOS DE RESULTADOS
DATOS INFORMATIVOS**

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	0	0	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FUNO**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	7,821,980	3,904,102
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	5,028,584	2,939,695
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	1,051,325	2,846,254
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	1,051,325	2,846,254
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	0	0

(*) DEFINIRA CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ULTIMOS 12 MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL
CONTABLE
(MILES DE PESOS)

TRIMESTRE: 04

AÑO: 2014

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013	23,013,953	0	0	0	0	0	1,010,759	0	24,024,712	0	24,024,712
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	-703,010	0	0	0	0	0	-1,786,918	0	-2,489,928	0	-2,489,928
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	27,604,036	0	0	0	0	0	0	0	27,604,036	0	27,604,036
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	9,075,393	0	9,075,393	0	9,075,393
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	49,914,979	0	0	0	0	0	8,299,234	0	58,214,213	0	58,214,213
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014	49,914,979	0	0	0	0	0	8,299,234	0	58,214,213	0	58,214,213
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	-1,847,541	0	0	0	0	0	-2,435,021	0	-4,282,562	0	-4,282,562
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	45,432,735	0	0	0	0	0	0	0	45,432,735	0	45,432,735
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	5,711,085	0	5,711,085	0	5,711,085
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	93,500,173	0	0	0	0	0	11,575,298	0	105,075,471	0	105,075,471

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	1,051,325	2,846,254
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	1,815,645	-78,140
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	0	0
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	613,798	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	1,201,847	-78,140
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	192,877	-2,171,896
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	623,371	0
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	0	0
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-430,494	-680,573
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	0	-1,491,323
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	2,019,111	757,588
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	2,019,111	757,588
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	5,078,958	1,353,806
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-1,160,400	-101,877
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-139,594	-573,677
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	0	0
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	733,444	-501,303
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	0	0
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	-1,754,250	973,103
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	0	0
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	3,918,558	1,251,929
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-28,823,955	-31,293,765
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	-4,308,289	-3,857,789
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-4,771,726	-5,876,310
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	-18,804,470	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	963,121
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	-20,684,026
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	430,494	680,573
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-1,369,964	-2,519,334
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	24,041,787	31,045,679
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	2,805,366	12,186,289
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	12,972,805	8,500,000
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	-18,086,286	-7,391,450
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	32,481,946	20,955,479
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	-4,282,562	-2,489,928
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-1,849,482	-714,711
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FUNO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-863,610	1,003,843
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1,364,458	360,615
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	500,848	1,364,458

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 2

CONSOLIDADO

Impresión Final

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

DESPUÉS DE CONCLUIR UN AÑO LLENO DE RETOS Y SATISFACCIONES, ME ES GRATO INFORMARLES LOS RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014, LOS CUALES MUESTRAN SOLIDEZ, DEMOSTRANDO LAS CAPACIDADES DE NUESTRO EQUIPO Y DE NUESTRA FORMA DE OPERAR, ASÍ COMO LA FORTALEZA DE NUESTRO NEGOCIO. ALCANZAMOS 5.9 MILLONES DE METROS CUADRADOS DE ÁREA BRUTA RENTABLE CON UN ÍNDICE DE OCUPACIÓN CONSOLIDADA DE 95.3%. LA OCUPACIÓN EN NUESTROS SEGMENTOS DE INDUSTRIAL FUE DE 96.4%, COMERCIAL 94.9% Y OFICINAS 91.3%. QUISIERA RESALTAR QUE EN EL SEGMENTO DE OFICINAS TUVIMOS UN INCREMENTO DE 4 PUNTOS PORCENTUALES EN LA OCUPACIÓN RESPECTO AL TERCER TRIMESTRE, DEBIDO PRINCIPALMENTE AL AUMENTO EN LA OCUPACIÓN DEL CORPORATIVO PUNTA SANTA FE.

LOS INGRESOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 ASCENDIERON A PS. \$2,121.8 MILLONES, LO QUE REPRESENTA UN INCREMENTO DE 5% COMPARADO CON EL TRIMESTRE ANTERIOR. ESTE INCREMENTO SE DEBIÓ EN MAYOR MEDIDA A LA ADQUISICIÓN DE SAMARA, AL INCREMENTO EN LA OCUPACIÓN Y A LAS RENOVACIONES DE LOS CONTRATOS QUE HEMOS NEGOCIADO POR ARRIBA DE LA INFLACIÓN.

DURANTE ESTE TRIMESTRE SE COMPLETÓ LA ADQUISICIÓN DE SAMARA QUE CUENTA CON 133.5 MIL METROS CUADRADOS DE ÁREA BRUTA RENTABLE Y CON UNA OCUPACIÓN DE 97%. COMO COMENTAMOS EN NUESTRO DÍA CON INVERSIONISTAS, TANTO EN NUEVA YORK COMO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, HEMOS ALCANZADO ACUERDOS PARA ADQUIRIR LOS PORTAFOLIOS DENOMINADOS KANSAS, OREGÓN, INDIANA, UTAH Y FLORIDA, MISMOS QUE ESTÁN EN PROCESO DE APROBACIÓN POR LA COFECE Y QUE SUMAN UN IMPORTE ALREDEDOR DE PS.\$20 MIL MILLONES.

CON ESTAS ADQUISICIONES HEMOS COMPROMETIDO UNA PARTE IMPORTANTE DE LOS RECURSOS DE LA OFERTA PÚBLICA DE CBFIS QUE LLEVAMOS A CABO EL PASADO MES DE JUNIO POR PS.\$32,800 MILLONES. ASIMISMO, DURANTE 2014 ESTABLECIMOS NUEVOS HITOS EN EL MERCADO DE FIBRAS, AL REALIZAR EXITOSAMENTE LA PRIMERA EMISIÓN DE DEUDA BURSÁTIL DE UNA FIBRA EN LOS MERCADOS INTERNACIONALES A TRAVÉS DE DOS BONOS A 10 Y 30 AÑOS POR UN MONTO COMBINADO DE US\$1,000 MILLONES. ESTAS EMISIONES JUNTO CON LAS REALIZADAS EN EL MERCADO LOCAL A FINALES DE 2013, NOS HAN PERMITIDO DIVERSIFICAR NUESTRAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO, EXTENDER LA VIDA PROMEDIO DE NUESTRA DEUDA A 9.9 AÑOS Y MEJORAR NUESTRA ESTRUCTURA DE CAPITAL A TRAVÉS DE LA LIBERACIÓN DE ACTIVOS POR MÁS DE PS.\$30 MIL MILLONES QUE GARANTIZABAN DEUDA.

DURANTE 2014, ENTRARON EN OPERACIÓN 138 MIL METROS CUADRADOS DE ÁREA RENTABLE QUE ESTABAN PREVIAMENTE EN DESARROLLO EN EL SEGMENTO INDUSTRIAL, ÁREA QUE ACTUALMENTE TIENE UNA OCUPACIÓN DEL 97.0%. FUNO SEGUIRÁ CRECIENDO ORGÁNICAMENTE YA QUE INTEGRAREMOS MÁS DE 1.1 MILLONES METROS CUADRADOS DE ÁREA RENTABLE QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE EN DESARROLLO.

ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE DURANTE 2014, INTEGRAMOS Y ESTABILIZAMOS LA PLATAFORMA ADMINISTRATIVA DEL PORTAFOLIO APOLO, LO CUAL IMPLICA EL MANEJO DE ÍNDICES DE DESEMPEÑO A NIVEL DE PROPIEDAD ASÍ COMO LA ADMINISTRACIÓN POR EXCEPCIÓN DEL TOTAL DE LA CARTERA, FORTALECIENDO DE ESTE MODO LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA DE FUNO, LO QUE NOS PERMITIRÁ CONTINUAR CON UN CRECIMIENTO DINÁMICO.

SIN DUDA 2015 SERÁ UN AÑO DE MUCHOS RETOS, PERO ESTOY CONVENCIDO DE QUE FUNO LOGRARÁ, UNA VEZ MÁS, SOBREPASARLOS. ARRANCAMOS EL AÑO CON BUENAS NOTICIAS, EMITIMOS BONOS DE DEUDA EN DOS TRAMOS EN EL MERCADO MEXICANO POR UN TOTAL DE PS.\$10,000 MILLONES. SEGUIREMOS ANALIZANDO SELECTIVAMENTE NUEVAS OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN Y DESARROLLO QUE RESULTEN ATRACTIVAS Y QUE CUMPLAN CON LOS LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS DE NUESTRA EMPRESA.

ANDRÉ EL-MANN,

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FUNO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA **2 / 2**

CONSOLIDADO

Impresión Final

DIRECTOR GENERAL, FUNO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 1 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1401 DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA) Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(EN MILES DE PESOS)

1. INFORMACIÓN GENERAL, ADQUISICIONES Y EVENTOS RELEVANTES

A) INFORMACIÓN GENERAL

EL FIDEICOMISO F/1401 DE DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A., ("FIBRA UNO") SE ESTABLECIÓ COMO UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO EL 12 DE ENERO DE 2011 POR FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN, S. A. DE C. V., (EL "FIDEICOMITENTE") Y DEUTSCHE BANK MEXICO, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA (EL "FIDUCIARIO"). FIBRA UNO INICIÓ SUS OPERACIONES EN MARZO DE 2011 Y SE ESTABLECIÓ PRINCIPALMENTE PARA ADQUIRIR Y POSEER PROPIEDADES EN BIENES RAÍCES CON EL FIN DE ARRENDAR Y DESARROLLAR PROPIEDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE USO MIXTO, ASÍ COMO EDIFICIOS DE OFICINAS Y TERRENOS, EN EL MERCADO MINORISTA MEXICANO.

FIBRA UNO, COMO UN FIDEICOMISO DE INVERSIONES EN BIENES RAÍCES ("FIBRA"), CALIFICA PARA SER TRATADA COMO UNA ENTIDAD DE TRASPASO EN MÉXICO CON FINES DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA. POR LO TANTO, TODOS LOS INGRESOS DE LA CONDUCCIÓN DE LAS OPERACIONES DE FIBRA UNO SE ATRIBUYEN A LOS TITULARES DE SUS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS ("CBFIS") Y FIBRA UNO NO ESTÁ SUJETA AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA EN MÉXICO. PARA MANTENER EL ESTADO DE FIBRA, EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MEXICANO ("SAT") HA ESTABLECIDO, EN LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA, QUE FIBRA UNO DEBE DISTRIBUIR ANUALMENTE AL MENOS EL 95% DE SU RESULTADO FISCAL NETO A LOS TITULARES DE SUS CBFIS.

PARA EL DESARROLLO DE SU OPERACIÓN, FIBRA UNO HA CELEBRADO LOS SIGUIENTES CONTRATOS:

- I. UN CONTRATO DE ASESORÍA CON FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN, S. A. DE C. V. ("FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN") - PARA QUE EL ASESOR ASISTA A FIBRA UNO EN LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE SUS INVERSIONES Y ESTRATEGIAS FINANCIERAS;
 - II. UN CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS PROPIEDADES CON F1 MANAGEMENT, S. C. ("F1 MANAGEMENT") Y F1 CONTROLADORA DE ACTIVOS, S. C. ("F1 CONTROLADORA") (COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS) - PARA ADMINISTRAR DÍA A DÍA LA OPERACIÓN DE FIBRA UNO;
 - III. UN CONTRATO DE SERVICIOS CON F2 SERVICES, S. C. ("F2 SERVICES") (PARTE RELACIONADA) - PARA EFECTUAR CIERTOS SERVICIOS DE FACTURACIÓN Y COBRANZA A NOMBRE DE FIBRA UNO, SUJETO A SU SUPERVISIÓN Y SEGUIMIENTO;
 - IV. UN CONTRATO DE ASESORÍA, ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES Y SERVICIOS CON JUMBO ADMINISTRACIÓN, S. A. P.I. DE C. V. ("JUMBO ADMINISTRACIÓN") (PARTE RELACIONADA) DE CARACTERÍSTICAS SIMILARES A LOS MENCIONADOS ANTERIORMENTE, ENFOCADO A CIERTAS PROPIEDADES;
 - V. UN CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS PROPIEDADES CON FINSA HOLDING, S.A. DE C.V. - PARA ADMINISTRAR DÍA A DÍA LA OPERACIÓN DEL PORTAFOLIO ("VERMONT");
 - VI. UN CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS PROPIEDADES CON HINES INTEREST, S.A. DE C.V. - PARA ADMINISTRAR DÍA A DÍA LA OPERACIÓN DEL PORTAFOLIO ("MAINE");
 - VII. UN CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE LAS PROPIEDADES CON GP SERVICIOS INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. - PARA ADMINISTRAR DÍA A DÍA LA OPERACIÓN DEL PORTAFOLIO ("CALIFORNIA") Y
 - VIII. UN CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN CON CONSULTORA CENTRO HISTÓRICO, S.A. DE C.V.- PARA ADMINISTRAR DÍA A DÍA LA OPERACIÓN DEL EDIFICIO DENOMINADO HOTEL CENTRO HISTÓRICO.
-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 2 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL DOMICILIO FISCAL DE FIBRA UNO SE ENCUENTRA EN LA CALLE DE QUINTANA ROO NO. 3
DESPACHO 303 COL. ROMA SUR, CIUDAD DE MÉXICO.

B) ADQUISICIONES DEL CUARTO TRIMESTRE

PORTAFOLIO TIPO DE ADQUISICIÓN

TERRENO CANCÚN (I) PROPIEDADES DE INVERSIÓN
SAMARA (II) PROPIEDADES DE INVERSIÓN

I. FIBRA UNO REGISTRÓ LA COMPRA DE UN TERRENO UBICADO EN LA CIUDAD DE CANCÚN, EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL DESARROLLO DE UN CENTRO COMERCIAL. EL PRECIO TOTAL DE COMPRA FUE POR \$407.9 MILLONES.

II. FIBRA UNO REGISTRÓ LA COMPRA DEL CORPORATIVO DE OFICINAS Y CENTRO COMERCIAL DENOMINADO SAMARA, QUE SE LOCALIZA EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y CUENTA CON UN ÁREA RENTABLE DE 144,000 M2. ESTA ADQUISICIÓN SE CERRÓ POR UN PRECIO DE COMPRA DE \$5,586 MILLONES, ASUMIENDO DEUDA POR \$1,232 MILLONES.

C) EVENTOS RELEVANTES

I. DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2014, FIBRA UNO FIRMÓ UN ACUERDO PARA LA COMPRA DEL PORTAFOLIO KANSAS EL CUAL CONSTA DE 19 PROPIEDADES POR UN PRECIO TOTAL DE \$10,500 MILLONES. ESTA ADQUISICIÓN SE ENCUENTRA ÚNICAMENTE SUJETA A LA AUTORIZACIÓN DE LA COMISIÓN FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA (COFECE). EL PORTAFOLIO KANSAS SE DIVIDE EN 10 CENTROS COMERCIALES ESTABILIZADOS CON UN GLA TOTAL DE 297,064 M2, UNA OCUPACIÓN DE 92%, Y PRESENCIA EN SIETE ESTADOS DE LA REPÚBLICA, CINCO TERRENOS ADYACENTES PARA FUTURAS AMPLIACIONES, DOS CENTROS COMERCIALES EN PROCESO DE ESTABILIZACIÓN, Y SIETE TERRENOS PARA DESARROLLO FUTURO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 FIBRA UNO HA ENTREGADO ANTICIPOS POR \$400,000.

II. DURANTE EL TERCER TRIMESTRE DE 2014, FIBRA UNO FIRMÓ UN ACUERDO PARA LA COMPRA DEL PORTAFOLIO INDIANA EL CUAL CONSTA DE 13 PLANTELES DE EDUCACIÓN SUPERIOR, PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD ICEL, POR UN PRECIO DE COMPRA DE \$3,040 MILLONES. DE ESTOS, 11 PLANTELES ESTÁN LOCALIZADOS EN EL ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, 1 EN LA CIUDAD DE CUERNAVACA Y 1 EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA. EL PORTAFOLIO INDIANA CUENTA CON 148,000 M2 DE ÁREA RENTABLE DISTRIBUIDA EN LOS 13 PLANTELES. COMO PARTE DE ESTA TRANSACCIÓN, LA UNIVERSIDAD ICEL HA ACORDADO FIRMAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON UN PLAZO FORZOSO DE 10 AÑOS. EL PORTAFOLIO CUENTA CON UNA OCUPACIÓN DEL 100%. ESTA ADQUISICIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A LA AUTORIZACIÓN DE COFECE.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

A. RECLASIFICACIONES - LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 HAN SIDO RECLASIFICADOS EN CIERTOS RUBROS PARA CONFORMAR SU PRESENTACIÓN CON LA UTILIZADA EN 2014.

B. ADOPCIÓN DE NUEVAS NORMAS

FIBRA UNO HA APLICADO LAS SIGUIENTES NUEVAS Y REVISADAS NORMAS IFRS, APLICABLES A SUS NEGOCIOS, VIGENTES PARA LOS PERÍODOS ANUALES QUE COMIENCEN A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2014:

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 3 / 14
CONSOLIDADO
Impresión Final

MODIFICACIONES A LA IFRS 10, IFRS 12 E IAS 27, ENTIDADES DE INVERSIÓN
MODIFICACIONES A LA IAS 32, COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

LA APLICACIÓN DE ESTAS NORMAS EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 NO TIENE EFECTOS.

C. ESTACIONALIDAD

LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRA UNO NO CONSIDERA QUE EL NEGOCIO ESTE SUJETO A FLUCTUACIONES ESTACIONALES MATERIALES.

3. EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

2014 2013

EFECTIVO Y BANCOS \$ 181,675 \$ 789,675

EFECTIVO RESTRINGIDO:

EFECTIVO RESTRINGIDO Y FONDOS DE RESERVA DE PRÉSTAMOS BANCARIOS 319,173 574,783

TOTAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO \$ 500,848 \$ 1,364,458

4. INVERSIONES EN VALORES

2014 2013

VALORES GUBERNAMENTALES DE NEGOCIACIÓN \$ 19,528,446 \$ 723,976

5. RENTAS POR COBRAR A CLIENTES

2014 2013

RENTAS POR COBRAR A CLIENTES \$ 722,987 \$ 542,179

ESTIMACIÓN PARA CUENTAS DE COBRO DUDOSO (59,484) (18,270)

TOTAL DE RENTAS POR COBRAR A CLIENTES \$ 663,503 \$ 523,909

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

2014 2013

VALOR RAZONABLE:

INVERSIÓN TERMINADA \$ 102,889,460 \$ 76,667,511

INVERSIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 8,538,012 9,834,517

DERECHOS SOBRE PROPIEDADES MANTENIDAS EN ARRENDAMIENTO OPERATIVO 2,403,690
2,403,690

\$ 113,831,162 \$ 88,905,718

TIPO PROPIEDADES 2014 2013

SALDOS AL INICIO DEL PERÍODO \$ 88,905,718 \$ 29,853,455

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 4 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

ADQUISICIONES:

SAMARA MIXTO 1	5,586,000	-		
TERRENO CANCÚN DESARROLLO 1	407,976	-		
INSURGENTES 476 OFICINAS 1	216,000	-		
INSURGENTES 1571 OFICINAS 1	64,300	-		
CHRISTEL HOUSE DESARROLLO 1	34,213	-		
PENÍNSULA VALLARTA COMERCIAL 1	260,000	-		
PORTAFOLIO CALIFORNIA INDUSTRIAL 29	3,638,928	-		
LA VIGA OFICINAS 1	646,743	-		
GALERÍAS GUADALAJARA COMERCIAL 1	3,575,434	-		
CORPORATIVO SAN MATEO OFICINAS 1	120,979	-		
HOTEL CENTRO HISTÓRICO COMERCIAL 1	1,173,506	-		
PORTAFOLIO MAINE MIXTO 6	1,673,636	-		
PORTAFOLIO APOLO COMERCIAL 49		-	24,400,274	
PORTAFOLIO G-30 MIXTO 30		-	10,865,473	
PORTAFOLIO VERMONT INDUSTRIAL 34		-	4,820,737	
PORTAFOLIO P8 OFICINAS 8		-	2,411,500	
PORTAFOLIO COLORADO OFICINAS 1		-	1,633,150	
UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA COMERCIAL 1		-	580,075	
PORTAFOLIO DELAWARE MIXTO 1		-	514,852	
PACE INDUSTRIES INDUSTRIAL 2		-	226,728	
EDIFICIO CORPORATIVO POSADAS OFICINAS 1		-	195,018	
PARQUE EMPRESARIAL CANCÚN INDUSTRIAL 1		-	177,500	
TANARA AGUASCALIENTES COMERCIAL 1		-	50,000	
VILLAHERMOSA COMERCIAL 1		-	9,315	
PORTAFOLIO MORADO MIXTO 16		-	1,620	
ADICIONES DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	3,131,520	8,684,236		
AJUSTES AL VALOR RAZONABLE DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN		4,396,209	4,481,785	

SALDOS AL FINAL DEL PERÍODO \$ 113,831,162 \$ 88,905,718

TODAS LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE FIBRA UNO SON MANTENIDAS BAJO DOMINIO ABSOLUTO.

LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRA UNO SE APOYA EN VALUACIONES REALIZADAS POR PERITOS INDEPENDIENTES CON CALIFICACIONES Y EXPERIENCIA RELEVANTE EN LAS UBICACIONES Y CATEGORÍAS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN QUE MANTIENE.

LOS PERITOS INDEPENDIENTES CONSIDERAN DISTINTAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN BAJO ENFOQUES DE INGRESOS, MERCADO Y COSTOS PARA ESTIMAR EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y ELIGE LA QUE CONSIDERA MÁS APROPIADA DADAS LAS CIRCUNSTANCIAS PARTICULARES DE LA PROPIEDAD Y LA DISPONIBILIDAD DE LA INFORMACIÓN, BUSCANDO MAXIMIZAR EL USO DE DATOS OBSERVABLES. PRIMERO CONSIDERA SI PUEDE UTILIZAR PRECIOS ACTUALES EN UN MERCADO ACTIVO PARA UNA PROPIEDAD SIMILAR EN LA MISMA UBICACIÓN Y CONDICIONES, Y QUE ESTÁ SUJETA A ARRENDAMIENTOS Y OTROS CONTRATOS SIMILARES. SIN EMBARGO, EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS, UTILIZA UNA TÉCNICA DE VALUACIÓN DE FLUJOS DESCONTADOS DADA LA DISPONIBILIDAD DE INFORMACIÓN.

LA TÉCNICA DE VALUACIÓN DE FLUJOS DESCONTADOS REQUIERE QUE SE PROYECTEN LOS FLUJOS DE CAJA PERIÓDICOS ESPERADOS DE UNA PROPIEDAD EN OPERACIÓN O EN DESARROLLO. LOS FLUJOS DE EFECTIVO PERIÓDICOS ESPERADOS GENERALMENTE INCLUYEN LOS INGRESOS CONSIDERANDO LA OCUPACIÓN E INCOBRABILIDAD MENOS GASTOS OPERATIVOS. A ESTOS FLUJOS SE LES APLICA UNA TASA DE DESCUENTO APROPIADA, DERIVADA DE SUPUESTOS REALIZADOS POR PARTICIPANTES EN EL MERCADO, PARA DETERMINAR EL VALOR PRESENTE DE LOS FLUJOS ASOCIADOS CON LA PROPIEDAD, QUE REPRESENTA, SU VALOR RAZONABLE.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, EL EFECTO EN LA FLUCTUACIÓN DEL VALOR RAZONABLE EN LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN ES POR \$4,396,209 Y \$4,481,785, RESPECTIVAMENTE.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FUNO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 5 / 14
CONSOLIDADO
Impresión Final

7. ANTICIPOS PARA LA ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

2014 2013

PORTAFOLIO BÚFALO \$ 506,736 \$	-	
PORTAFOLIO KANSAS 400,000	-	
PORTAFOLIO UTAH 188,755	-	
PORTAFOLIO FLORIDA 25,604	-	
CITICAPITAL, S. A. DE C. V.	-	450,922
HCM COMERCIAL 3, S. DE R. L. DE C. V.	-	311,000
OTROS - 136,113		

\$ 1,121,095 \$ 898,035

8. INVERSIÓN EN ASOCIADAS

% DE PARTICIPACIÓN 2014 2013

TORRE MAYOR 49% \$ 2,295,524 \$	2,032,073
TORRE DIANA 50% 558,486	309,517

\$ 2,854,010 \$ 2,341,590

9. OTROS ACTIVOS, NETO

2014 2013

PLATAFORMA ADMINISTRATIVA (1) \$ 2,043,674 \$ 2,043,674
ASESORÍA POR IMPLEMENTACIÓN 440,800 440,800
AMORTIZACIÓN ACUMULADA (194,984) -

\$ 2,289,490 \$ 2,484,474

(1) LA PLATAFORMA ADMINISTRATIVA ADQUIRIDA INCLUYE PERSONAL, TECNOLOGÍA Y PROCESOS.

10. DEUDA A LARGO PLAZO

2014 2013

CON FECHA 16 DE DICIEMBRE DE 2014, FIBRA UNO ASUMIÓ DEUDA COMO PARTE DE LA ADQUISICIÓN DE SAMARA CON HSBC CUYO IMPORTE ASCIENDE A 16.04 MILLONES DE DÓLARES Y \$995.27 MILLONES. EL PRESTAMO EN DÓLARES DEVENGA INTERESES A TASA LIBOR MÁS UN MARGEN DE 2 PUNTOS PORCENTUALES, EL IMPORTE EN PESOS DEVENGA INTERESES A UNA TASA TIIE MÁS UN MARGEN DE 2 PUNTOS PORCENTUALES. EL PLAZO PARA LIQUIDAR LA DEUDA SERÁ HASTA EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2021. \$ 1,231,663 \$ -

2014 2013

CON FECHA 30 DE JUNIO DE 2014, FIBRA UNO ASUMIÓ DEUDA COMO PARTE DE LA ADQUISICIÓN DEL HOTEL HILTON CENTRO HISTÓRICO CON METLIFE POR 31.1 MILLONES DE DÓLARES CUYO MONTO SERÁ

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 6 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

PAGADO EN 13 AMORTIZACIONES MENSUALES SIENDO LA FECHA DE VENCIMIENTO EL 1 DE JULIO DE 2015. EL PRÉSTAMO DEVENGA INTERESES A TASA FIJA DE 7.5%. 454,926 -

CON FECHA 23 DE ENERO DEL 2014, FIBRA UNO EMITIÓ BAJO EL PROGRAMA "SENIOR NOTES" CERTIFICADOS BURSÁTILES (CBS) EN EL EXTRANJERO, EN DOS TRAMOS, UNO POR UN MONTO DE 600 MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN PLAZO DE 10 AÑOS Y UNA TASA FIJA DE 5.25% Y UN SEGUNDO TRAMO POR 400 MILLONES DE DÓLARES A PLAZO DE 30 AÑOS Y UNA TASA FIJA DE 6.95%, LOS INTERESES SON PAGADEROS SEMESTRALMENTE Y EL PRINCIPAL POR AMBAS EMISIONES SE LIQUIDARÁ AL VENCIMIENTO. 14,734,800 -

CON FECHA 16 DE DICIEMBRE DE 2013, FIBRA UNO EMITIÓ CBS EN TRES TRAMOS AL AMPARO DE UN PROGRAMA DE DEUDA HASTA POR \$25,000,000 AUTORIZADOS POR LA CNBV. (I) UN TRAMO IDENTIFICADO CON LA SERIE FUNO 13 POR \$4,350,059 A UNA TASA TIIE MÁS 0.80 PUNTOS PORCENTUALES CON VENCIMIENTO A 5.5 AÑOS E INTERESES PAGADEROS MENSUALMENTE, (II) UN TRAMO IDENTIFICADO CON LA SERIE FUNO 13-2 POR \$2,000,000 A UNA TASA FIJA DE 8.40% CON VENCIMIENTO A 10 AÑOS E INTERESES PAGADEROS SEMESTRALMENTE Y (III) UN TRAMO IDENTIFICADO CON LA SERIE FUNO 13U POR \$2,204,543 A TASA FIJA DE 5.09% EQUIVALENTES A 425,700,000 UNIDADES DE INVERSIÓN ("UDIS") CON VENCIMIENTO A 15 AÑOS E INTERESES PAGADEROS SEMESTRALMENTE. 8,593,654 8,500,314

CRÉDITO SIMPLE CON GE REAL ESTATE MÉXICO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 EL IMPORTE A PAGAR EN DÓLARES ASCIENDE A 349.2 MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES Y 395.9 MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES, RESPECTIVAMENTE Y EL IMPORTE A PAGAR EN PESOS ASCIENDE A \$1,718,676 Y \$1,748,038, RESPECTIVAMENTE. EL IMPORTE EN DÓLARES DEVENGA INTERESES EN UN TRAMO A UNA TASA FIJA DE 3.10% Y UN TRAMO VARIABLE DE LIBOR MÁS UN MARGEN DE 2.59%. EL IMPORTE EN PESOS DEVENGA INTERESES EN UN TRAMO A UNA TASA FIJA DE 6.16%. EL PLAZO PARA LIQUIDAR LA DEUDA SERÁ HASTA JULIO DE 2016. LAS AMORTIZACIONES SERÁN POR 2 MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES MENSUALES Y CUATRO AMORTIZACIONES ADICIONALES POR 25 MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES DURANTE LOS PRIMEROS CUATRO AÑOS. LOS PAGOS DE LOS CRÉDITOS SE REALIZARÁN CON EL PRODUCTO DE LOS DERECHOS DE COBRO. EL CRÉDITO SE ENCUENTRA GARANTIZADO CON LAS PROPIEDADES ADQUIRIDAS DEL PORTAFOLIO MORADO. 6,864,074 6,921,234

CRÉDITO SIMPLE CON GE REAL ESTATE MÉXICO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 EL IMPORTE POR PAGAR EN DÓLARES ASCIENDE A 18.5 MILLONES Y EL IMPORTE EN PESOS ASCIENDE A \$1,404,873. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 EL IMPORTE POR PAGAR EN DÓLARES ASCENDÍA A 19 MILLONES Y EL IMPORTE EN PESOS ASCIENDE A \$2,112,008. EL IMPORTE EN DÓLARES DEVENGA INTERESES A UNA TASA LIBOR A 90 DÍAS MÁS UN MARGEN DEL 1.80 PUNTOS PORCENTUALES. LA PARTE EN PESOS DEVENGAN INTERESES A UNA TASA FIJA DEL 7.75% Y 9.93%, RESPECTIVAMENTE. EL PLAZO PARA LIQUIDAR ESTA DEUDA SERÁ 9 DE NOVIEMBRE DE 2017. 1,677,489 2,360,478

2014

2013

CRÉDITO SIMPLE CON BANCOMEXT. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 EL IMPORTE POR PAGAR EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES ASCIENDE A 80.1 MILLONES Y 84.4 MILLONES, RESPECTIVAMENTE. EL CRÉDITO DEVENGA INTERESES A UNA TASA TOTAL DEL 4.89%. EL PLAZO PARA LIQUIDAR LA DEUDA SERÁ EN 84 AMORTIZACIONES MENSUALES Y UNA AMORTIZACIÓN FINAL EQUIVALENTE AL 66.03% DEL MONTO DISPUESTO, FINALIZANDO EL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020. 1,190,587 1,102,768

CRÉDITO SIMPLE CON GE REAL ESTATE MÉXICO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 EL IMPORTE A PAGAR EN DÓLARES ASCIENDE A 55.1 MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 EL IMPORTE A PAGAR EN DÓLARES ASCIENDE A 104.1 MILLONES DE DÓLARES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 7 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

ESTADOUNIDENSES, EL IMPORTE EN PESOS ASCIENDE A \$36,429. EL CRÉDITO EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES DEVENGAN INTERESES A UNA TASA LIBOR DE 90 DÍAS MÁS UN MARGEN DE 3.45 PUNTOS PORCENTUALES A 4 PUNTOS PORCENTUALES, EL PLAZO PARA LIQUIDAR LA DEUDA EN DÓLARES SERÁ HASTA 1 DE JULIO DE 2018, Y EL CRÉDITO EN PESOS DEVENGA INTERESES A UNA TASA TOTAL TIIE A 28 DÍAS MÁS UN MARGEN DE 4 PUNTOS PORCENTUALES, EL PRÉSTAMO EN PESOS FUE PREPAGADO EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2014. 812,592 1,396,544

CRÉDITO SIMPLE CON MET LIFE, S. A., ("MET LIFE"). EL PRÉSTAMO DEVENGA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS A UNA TASA FIJA DE 10.11%. EL PLAZO PARA LIQUIDAR LA DEUDA SERÁ HASTA EL 19 DE FEBRERO DE 2016. 393,368 403,302

CRÉDITO SIMPLE CON BANAMEX. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 EL IMPORTE POR PAGAR EN DÓLARES ASCIENDE A 13.2 MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES Y EL IMPORTE POR PAGAR EN PESOS ASCIENDE A \$163.6 MILLONES. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 EL IMPORTE POR PAGAR EN DÓLARES ASCIENDE A 13.7 MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES Y EL IMPORTE POR PAGAR EN PESOS ASCIENDE A \$334.3 MILLONES. EL IMPORTE EN DÓLARES DEVENGA INTERESES A UNA TASA LIBOR A 90 DÍAS MÁS UN MARGEN DE 1.9 PUNTOS PORCENTUALES. EL IMPORTE EN PESOS DEVENGA INTERESES A UNA TASA TIIE A 28 DÍAS MÁS UN MARGEN DE 1.9 PUNTOS PORCENTUALES. EL PLAZO PARA LIQUIDAR LA DEUDA SERÁ HASTA EL 13 DE FEBRERO DE 2021. 358,153 512,963

CON FECHA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2013, FIBRA UNO FIRMÓ UN CONTRATO DE CRÉDITO PUENTE CON DEUTSCHE BANK AG, LONDON BRANCH POR 250 MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES A UN PLAZO DE 360 DÍAS. EL PRÉSTAMO DEVENGA INTERESES A UNA TASA LIBOR MÁS 2.50 PUNTOS PORCENTUALES. ESTE PRÉSTAMO FUE PREPAGADO EN SU TOTALIDAD EL 30 DE ENERO DE 2014.
- 3,266,300

CRÉDITO SIMPLE CON BANORTE. EL PRÉSTAMO DEVENGA INTERESES A UNA TASA TIIE A 29 DÍAS MÁS UN MARGEN DE 1.70 PUNTOS PORCENTUALES A 1.85 PUNTOS PORCENTUALES. EL PLAZO PARA LIQUIDAR LA DEUDA SE ESTABLECIÓ EL 25 DE JUNIO DE 2020. ESTE PRÉSTAMO FUE PREPAGADO EN SU TOTALIDAD EL 31 DE ENERO DE 2014. - 3,259,169

CON FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2013, FIBRA UNO FIRMÓ UN CONTRATO DE CRÉDITO PUENTE CON BANCOMER POR \$2,000,000 DEVENGA INTERESES A UNA TASA TIIE MÁS 60, 90 Y 120 PUNTOS PORCENTUALES. ESTE PRÉSTAMO FUE LIQUIDADO EN JULIO DE 2014. - 2,000,000

2014 2013

CRÉDITO SIMPLE CON BANAMEX. EL PRÉSTAMO DEVENGA INTERESES A UNA TASA TIIE A 28 DÍAS MÁS UN MARGEN DEL 5.2855 PUNTOS PORCENTUALES. EL PLAZO PARA LIQUIDAR LA DEUDA SE ESTABLECIÓ EL 21 DE MARZO DE 2015. ESTE PRÉSTAMO FUE PREPAGADO EL 17 DE JUNIO DE 2014.
- 1,944,486

CON FECHA 16 DE DICIEMBRE DE 2011, FIBRA UNO FIRMÓ UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍAS HIPOTECARIAS Y PRENDARIAS CON BANCO INBURSA, S. A. ("INBURSA"), INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO INBURSA, LA PRIMERA DISPOSICIÓN SE EFECTUÓ EL 19 DE DICIEMBRE DE 2011 POR UN IMPORTE DE \$850,000. EL PRÉSTAMO DEVENGA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS A LA TIIE A 91 DÍAS MÁS UN MARGEN CRECIENTE QUE PARTE DE 2 PUNTOS PORCENTUALES Y TERMINA EN 5 PUNTOS PORCENTUALES. EL SALDO DE ESTE PRÉSTAMO FUE PREPAGADO EL 4 DE FEBRERO DE 2014. - 807,269

CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍAS HIPOTECARIAS Y PRENDARIAS DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 2011 CON SANTANDER PARA OBTENER UNA LÍNEA DE CRÉDITO HASTA POR UN IMPORTE DE \$1,100,000, DIVIDIDO EN DOS TRAMOS A Y B POR \$750,000 Y \$350,000, RESPECTIVAMENTE. EL CONVENIO MODIFICA LAS FECHAS DE PAGO Y NÚMERO DE AMORTIZACIONES POR LO QUE SE REFIERE AL "TRAMO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 8 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

A" ASÍ COMO LA DEFINICIÓN DE "PERIODO DE DESEMBOLSO" DEL TRAMO A, NO SE COBRARÁ COMISIÓN POR LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO. CON FECHAS 31 DE JULIO DE 2013 Y 31 DE AGOSTO DE 2012, FIBRA UNO EJERCIÓ LA DISPOSICIÓN DEL CRÉDITO DEL TRAMO A POR \$650,000 Y DEL TRAMO B POR \$333,000 (ESTE ÚLTIMO FUE LIQUIDADO EL 31 DE JULIO DE 2013), RESPECTIVAMENTE. EL PRÉSTAMO DEVENGA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS A UNA TASA TIIE A 28 DÍAS MÁS UN MARGEN DE 1.90 PUNTOS PORCENTUALES. EL SALDO DE ESTE PRÉSTAMO FUE PREPAGADO EL 31 DE ENERO DE 2014.

- 650,000

CRÉDITO SIMPLE CON BANCOMER. EL PRÉSTAMO EN PESOS DEVENGA INTERESES A UNA TASA TIIE A 28 DÍAS MÁS UN MARGEN DEL 0.75% AL 1.3%. EL PLAZO PARA LIQUIDAR LA DEUDA SE ESTABLECIÓ PARA EL 21 DE ENERO DE 2015. EL SALDO DE ESTE PRÉSTAMO FUE PREPAGADO EL 28 DE ENERO DE 2014.

- 524,193

CRÉDITO SIMPLE CON INBURSA. EL CRÉDITO DEVENGA INTERESES SOBRE SALDOS INSOLUTOS A UNA TASA FIJA DEL 11.65%. EL PLAZO PARA LIQUIDAR LA DEUDA SERÁ HASTA EL 14 DE MAYO DE 2020. EL 20 DE JUNIO DE 2014 SE LIQUIDÓ LA PARTE VARIABLE DE ESTA DEDEUDA POR \$231,500 Y EL 14 DE OCTUBRE DE 2014 SE LIQUIDÓ LA PARTE FIJA POR \$231,500.

- 493,000

CON FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 2013, FIBRA UNO FIRMÓ UN CONTRATO DE CRÉDITO REVOLVENTE EN CUENTA CORRIENTE CON BANCO ACTINVER, S. A. ("ACTINVER") POR \$300,000 CON UNA VIGENCIA DE 12 MESES Y DEVENGA INTERESES A UNA TASA TIIE MÁS UN MARGEN DE 1.8 PUNTOS PORCENTUALES. EL 4 DE ABRIL DE 2014 SE REALIZÓ EL PAGO DEL SALDO DISPUESTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 NO SE TIENE SALDO DISPUESTO.

- 300,000

36,311,306 34,442,020

A CORTO PLAZO (INCLUYENDO PORCIÓN CIRCULANTE DE LA DEUDA DE LARGO PLAZO) (1,791,924)
(7,032,036)

34,519,382 27,409,984

MENOS - COSTOS DE LA TRANSACCIÓN (390,671) (139,594)

A LARGO PLAZO \$ 34,128,711 \$ 27,270,390

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 FIBRA UNO HA REALIZADO PREPAGOS DE DEUDA POR \$17,205,098 CON LOS RECURSOS OBTENIDOS DE LAS EMISIONES DE DEUDA PÚBLICA Y DE CAPITAL REALIZADAS DURANTE 2014 Y 2013.

LA DEUDA FINANCIERA ESTABLECE CIERTAS CONDICIONES DE HACER Y NO HACER, MISMAS QUE HAN SIDO CUMPLIDAS A LA FECHA DE EMISIÓN DE LOS PRESENTES ESTADOS FINANCIEROS. ALGUNAS SON LAS QUE SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

- LOS CONTRATOS CORRESPONDIENTES A LOS PRÉSTAMOS MENCIONADOS EN ESTA NOTA ESTABLECE DIVERSAS CONDICIONES QUE RESTRINGEN LA CAPACIDAD DE FIBRA UNO A VENDER, TRANSFERIR, AFECTAR, HIPOTECAR O CEDER TODOS O PARTE DE LOS DERECHOS QUE TENGAN SOBRE LA TOTALIDAD O PARTE DE LOS INMUEBLES QUE GARANTIZAN DICHS CRÉDITOS.

- FIBRA UNO ESTÁ OBLIGADO A PAGAR, EN O CON ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE SU VENCIMIENTO EL IMPUESTO PREDIAL Y DEMÁS CONTRIBUCIONES.

- MANTENER EN BUENAS CONDICIONES DE OPERACIÓN TODOS SUS BIENES Y ACTIVOS ÚTILES QUE SEAN NECESARIOS PARA LA DEBIDA OPERACIÓN DE SUS NEGOCIOS, SALVO POR EL USO Y DESGASTE NORMAL.

- MANTENER CON ASEGURADORAS DE RECONOCIDO PRESTIGIO LOS SEGUROS SOBRE SUS ACTIVOS ASEGURABLES, EN CANTIDADES CONTRA RIESGOS ACOSTUMBRADOS EN LA INDUSTRIA INMOBILIARIA Y POR SUMAS ASEGURADAS SUFICIENTES PARA REPONER O REPARAR LOS DAÑOS.

- NO REDUCIR EL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA (INGRESO NETO OPERATIVO) (NOI)

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 9 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

ENTRE EL SERVICIO DE DEUDA) POR DEBAJO DE 1.2 A 1.

- NO REDUCIR EL PATRIMONIO DE FIBRA UNO POR DEBAJO DE \$7,500 MILLONES.
- ACTIVOS TOTALES NO GRAVADOS. DEBERÁ MANTENER ACTIVOS TOTALES NO GRAVADOS QUE EN TODO MOMENTO REPRESENTEN NO MENOS DE 150% (CIENTO CINCUENTA POR CIENTO) DEL MONTO TOTAL DE PRINCIPAL DE LA DEUDA NO GARANTIZADA DE LA EMISORA Y SUS SUBSIDIARIAS.
- NI EL FIDEICOMISO NI NINGUNA DE SUS SUBSIDIARIAS, PODRÁN CONTRATAR DEUDA ADICIONAL SI, AL DAR EFECTO EN FORMA INMEDIATA A DICHA DEUDA ADICIONAL Y A CUALQUIER OTRA DEUDA CONTRATADA DESDE LA FECHA EN QUE HAYA TERMINADO EL TRIMESTRE COMPLETO MÁS RECIENTE PREVIO A LA CONTRATACIÓN DE LA DEUDA ADICIONAL Y A LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS NETOS DE LA DEUDA ADICIONAL Y DICHA OTRA DEUDA SOBRE UNA BASE PRO-FORMA, LA DEUDA TOTAL INSOLUTA DE LA EMISORA ES SUPERIOR A 60% (SESENTA POR CIENTO) DE LA SUMA DE (SIN DUPLICAR): (I) LOS ACTIVOS TOTALES DE LA EMISORA A LA FECHA EN QUE HAYA TERMINADO EL TRIMESTRE COMPLETO MÁS RECIENTE Y (II) EL PRECIO TOTAL DE ACTIVOS INMOBILIARIOS ADQUIRIDOS Y LA CANTIDAD TOTAL DE RECURSOS OBTENIDOS A TRAVÉS DE COLOCACIONES DE VALORES (EN LA MEDIDA EN QUE DICHS RECURSOS NO HAYAN SIDO UTILIZADOS PARA ADQUIRIR ACTIVOS INMOBILIARIOS O REDUCIR DEUDA) POR LA EMISORA O CUALQUIER SUBSIDIARIA DESDE LA FECHA EN QUE HAYA TERMINADO EL TRIMESTRE COMPLETO MÁS RECIENTE.
- EL FIDEICOMISO Y NINGUNA DE SUS SUBSIDIARIAS, PODRÁN CONTRATAR DEUDA ADICIONAL SI AL DAR EFECTO EN FORMA INMEDIATA A DICHA DEUDA ADICIONAL LA RAZÓN DE INGRESO CONSOLIDADO DISPONIBLE PARA SERVICIO DE DEUDA ENTRE EL MONTO ANUAL DE SERVICIO DE DEUDA PARA EL PERIODO DE CUATRO TRIMESTRES CONSECUTIVOS MÁS RECIENTE PREVIO A LA FECHA EN QUE DICHA DEUDA ADICIONAL VAYA A SER CONTRATADA, FUERA MENOR A 1.5:1 SOBRE UNA BASE PRO-FORMA, DESPUÉS DE DAR EFECTO A LA CONTRATACIÓN Y A LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS NETOS DE DICHA DEUDA ADICIONAL.

LOS VENCIMIENTOS DE LA PORCIÓN A LARGO PLAZO DE ESTE PASIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 SON:

2016 \$ 8,050,655
2017 163,245
2018 849,749
2019 4,487,181
2020 949,614
2021 Y AÑOS POSTERIORES 20,018,938

\$ 34,519,382

11. CUENTAS POR PAGAR Y GASTOS ACUMULADOS

2014 2013

CUENTAS POR PAGAR POR ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN \$ 1,083,134 \$ 6,950,133
PROVEEDORES 112,277 940,294
GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR 996,916 228,120
INTERESES POR PAGAR 263,508 68,934

\$ 2,455,835 \$ 8,187,481

A) EN LA ASAMBLEA ANUAL DE TENEDORES DEL 4 DE ABRIL DE 2014, SE AUTORIZÓ UN PLAN

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 10 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

EJECUTIVO DE COMPENSACIÓN A LARGO PLAZO BASADO EN EL OTORGAMIENTO DE 162,950,664 CBFIS LIQUIDADABLES A 10 AÑOS Y OTORGANDO NO MÁS DEL 10% DEL PLAN POR AÑO, SALVO EN CASOS EN QUE EN AÑOS ANTERIORES NO SE HUBIERE OTORGADO EL 10%, SE PODRÁ OTORGAR HASTA EL 20% POR AÑO. FIBRA UNO REGISTRA COMO GASTO SOBRE LA BASE DE LÍNEA RECTA DURANTE EL PERÍODO DE OTORGAMIENTO UNA ESTIMACIÓN DE LOS CBFIS QUE EVENTUALMENTE, SE ADJUDICARÁN. AL FINAL DEL AÑO FIBRA UNO REVISAR SU ESTIMACIÓN DEL NÚMERO E IMPORTE DE LOS CBFIS QUE SE ESPERA PUEDAN SER ADJUDICADOS APOYÁNDOSE EN VALUACIONES REALIZADAS POR PERITOS INDEPENDIENTES CALIFICADOS. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 LA ESTIMACIÓN PARA EL PLAN EJECUTIVO DE COMPENSACIÓN BASADO EN ESTUDIOS DE PERITOS INDEPENDIENTES ASCIENDE A \$530,280.

B) EN ENERO DE 2014, FIBRA UNO LIQUIDÓ LAS CUENTAS POR PAGAR POR ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN CON LA EMISIÓN DE CBFIS. VER NOTA 14.

12. INGRESOS MÍNIMOS DE ARRENDAMIENTO FUTUROS

EL VALOR DE LOS PAGOS MÍNIMOS DE ARRENDAMIENTO, ES DOCUMENTADO CON LAS CUENTAS POR COBRAR EXISTENTES BAJO ARRENDAMIENTO OPERATIVOS.

AÑO COMERCIAL INDUSTRIAL MIXTO OFICINAS TOTAL

MENOS DE UN AÑO	\$ 3,009,278	\$ 1,972,113	\$ 1,184,773	\$ 613,086	\$ 6,779,250
DE UNO A 5 AÑOS	8,596,187	5,412,733	4,014,318	1,879,068	19,902,306
MÁS DE 5 AÑOS	6,909,689	1,162,987	2,272,149	1,922,512	12,267,337

\$ 18,515,154 \$ 8,547,833 \$ 7,471,240 \$ 4,414,666 \$ 38,948,893

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

GASTOS POR: 2014 2013

FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN

HONORARIOS DE ADMINISTRACIÓN Y ADQUISICIÓN (1) \$ 1,294,270 \$ 1,964,683

F2 SERVICES

SERVICIOS RECIBIDOS (2) \$ 134,270 \$ 62,776

JUMBO ADMINISTRACIÓN

SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA (3) \$ 305,114 \$ 131,200

E- ADMINISTRACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, S. A. DE C. V.

SERVICIOS RECIBIDOS (4) \$ 64,345 \$ 42,186

PARKS DESARROLLADORA, S.A. DE C.V. (4)

SERVICIOS RECIBIDOS \$ 785,639 \$ 881,097

COORDINADORA DE INMUEBLES INDUSTRIALES, S. A. DE C. V.

SERVICIOS RECIBIDOS (4) \$ 462,840 \$ 321,401

G-30 LA MADRE, S. A. P. I. DE C. V. (4)

SERVICIOS RECIBIDOS \$ 319,140 \$ -

CABI INVER, S. A. DE C. V. (5)

SERVICIOS RECIBIDOS \$ 991 \$ 1,734

LUXE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL INMOBILIARIO, S. A. P. I.

DE C. V. (5)

SERVICIOS RECIBIDOS \$ 4,467 \$ -

(1) EL FIDEICOMISO PAGA UN HONORARIO ANUAL EQUIVALENTE AL 0.5% DEL PATRIMONIO MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, A CAMBIO DE SERVICIOS DE ASESORÍA Y EL 3% SOBRE EL VALOR DE COMPRA DE LOS INMUEBLES ADQUIRIDOS DE TERCEROS.

(2) EL FIDEICOMISO PAGA UN HONORARIO MENSUAL EQUIVALENTE AL 2% DE LAS RENTAS COBRADAS DE SUS INMUEBLES, MÁS EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO A CAMBIO DE SERVICIOS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 11 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

ADMINISTRATIVOS.

(3) EL FIDEICOMISO PAGA POR LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, LA CANTIDAD EQUIVALENTE AL 3% DE LOS INGRESOS MENSUALES EFECTIVAMENTE COBRADOS POR CONCEPTO DE RENTA, USOS DE ESPACIOS, CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO, CUOTAS DE PUBLICIDAD E INGRESOS POR ESTACIONAMIENTO Y LA RECUPERACIÓN DE LOS GASTOS DE OPERACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DEL PORTAFOLIO MORADO.

(4) EL FIDEICOMISO CELEBRÓ UN CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE SUPERVISIÓN, LOS HONORARIOS SERÁN PAGADOS EN BASE AL AVANCE DE OBRA.

(5) EL FIDEICOMISO PAGA A CABI INVER, S. A. DE C. V. Y A LUXE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL INMOBILIARIO, S. A. P. I. DE C. V, EL EQUIVALENTE AL 5% DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO POR CADA NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PORTAFOLIO MORADO (SIN INCLUIR RENOVACIONES O EXTENSIONES DE PLAZO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EXISTENTES) QUE PARTICIPARÁ EN EL RESULTADO DE LA OPERACIÓN, POR UN PERÍODO DE CINCO AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

LAS OPERACIONES ANTES MENCIONADAS, SE ENCUENTRAN DOCUMENTADAS A TRAVÉS DE CONTRATOS CON VIGENCIA DE CINCO AÑOS, RENOVABLES.

LOS SALDOS CON PARTES RELACIONADAS SON:

2014	2013		
POR COBRAR:			
GICSA \$	-	\$ 18,391	
APORTANTES PORTAFOLIO G-30	-	107,218	
\$	-	\$ 125,609	
POR PAGAR:			
FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN \$	-	\$ 56,250	
JUMBO ADMINISTRACIÓN	-	4,517	
\$	-	\$ 60,767	

14. PATRIMONIO

APORTACIONES

A. EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONSISTE EN LA APORTACIÓN DE UN MIL PESOS Y EL MONTO DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE EMISIONES DE CBFIS.

B. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 EXISTEN 2,878,386,926 CBFIS EN CIRCULACIÓN Y AL 31 DE DICIEMBRE 2013 EXISTEN 1,809,013,266 CBFIS EN CIRCULACIÓN, Y EXISTEN 805,291,746 Y 524,056,406, CBFIS EN TESORERÍA NO EN CIRCULACIÓN, RESPECTIVAMENTE.

C. DURANTE 2014, EL FIDEICOMISO ACORDÓ Y LIQUIDÓ MEDIANTE LA EMISIÓN DE CBFIS CUENTAS POR PAGAR POR ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN (VER NOTA 11B) POR UN MONTO DE \$3,912,267. DICHA APORTACIÓN NO SE REFLEJA EN LOS ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE 2014.

DISTRIBUCIONES

EL COMITÉ TÉCNICO DE FIBRA UNO HA APROBADO Y PAGADO DISTRIBUCIONES DE LAS CUENTAS DE INGRESOS FISCALES CORRESPONDIENTES A LOS TITULARES DE LOS CBFIS DE LA SIGUIENTE MANERA:

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 12 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

FECHA DE DISTRIBUCIONES DISTRIBUCIONES

7 DE NOVIEMBRE DE 2014 \$ 1,432,474
11 DE AGOSTO DE 2014 1,154,948
9 DE MAYO DE 2014 826,813
13 DE FEBRERO DE 2014 868,327

TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 \$ 4,282,562

11 DE NOVIEMBRE DE 2013 \$ 814,771
9 DE AGOSTO DE 2013 738,256
9 DE MAYO DE 2013 581,786
31 DE ENERO DE 2013 355,115

TOTAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 \$ 2,489,928

15. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

A FIN DE CUBRIR LOS REQUISITOS DEL RÉGIMEN FISCAL DE FIBRA, EN TÉRMINOS DE LO PREVISTO EN EL OFICIO SAT, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LISR, FIBRA UNO DEBE DISTRIBUIR ANUALMENTE POR LO MENOS EL 95% DEL RESULTADO FISCAL A LOS TENEDORES DE LOS CBFIS DEL FIDEICOMISO. EXISTEN DIFERENCIAS TEMPORALES Y PERMANENTES ENTRE EL RESULTADO INTEGRAL QUE SE MUESTRA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS, Y EL RESULTADO FISCAL QUE SIRVE DE BASE PARA

REALIZAR LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CBFIS. POR CONSIGUIENTE, LA ADMINISTRACIÓN REALIZA UNA CONCILIACIÓN ENTRE AMBAS BASES PARA DETERMINAR EL MONTO A DISTRIBUIR. LAS DIFERENCIAS MÁS RELEVANTES CORRESPONDEN A: (I) EL AJUSTE POR VALUACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, (II) EL AJUSTE INFLACIONARIO Y (III) LA DEPRECIACIÓN FISCAL.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, FIBRA UNO HA DISTRIBUIDO \$1,996,695 Y \$1,870,128, RESPECTIVAMENTE, COMO ANTICIPO DEL RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO.

16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

A. NI EL FIDUCIARIO NI SUS ACTIVOS ESTÁN SUJETOS A CUALQUIER TIPO DE ACCIÓN LEGAL, EXCEPTO LAS DERIVADAS DE SUS OPERACIONES Y ACTIVIDADES RUTINARIAS.

B. COMO PARTE DE LAS TRANSACCIONES DE CONSTITUCIÓN, FIBRA UNO ADQUIRIÓ CIERTAS PROPIEDADES QUE FUERON PARCIALMENTE CUBIERTAS CON LOS RECURSOS DE LA OFERTA. UNA PARTE DEL PRECIO DE ADQUISICIÓN DE DICHS INMUEBLES, DEPENDE DE LA FINALIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE ALGUNAS PROPIEDADES, ASÍ COMO DE LOGRAR UNA TASA DESIGNADA DE OCUPACIÓN. A MEDIDA QUE ESTAS CONTINGENCIAS NO SE HAN REALIZADO, FIBRA UNO NO HA REALIZADO PAGOS POR ESTOS CONCEPTOS Y POR LO TANTO TIENE RECONOCIDO UN PASIVO BAJO EL CONCEPTO DE "CUENTAS POR PAGAR POR ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN".

C. CON FECHA 5 DE FEBRERO DE 2015, EL COMITÉ TÉCNICO DE FIBRA UNO APROBÓ PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA MAYORÍA DE SUS MIEMBROS INDEPENDIENTES DISTRIBUCIONES DE REEMBOLSO DE CAPITAL POR \$1,407 MILLONES. ESTA DISTRIBUCIÓN FUE PAGADA POR FIBRA UNO EL 16 DE FEBRERO DE 2015.

D. DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DEL PORTAFOLIO, FIBRA UNO PAGARÁ A JUMBO ADMINISTRACIÓN, S. A. P. I. DE C. V., UNA CANTIDAD IGUAL A (I) 3% DE LOS INGRESOS RECAUDADOS DEL PORTAFOLIO MORADO, (II) EL MONTO TOTAL DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO, TARIFAS DE PUBLICIDAD Y SERVICIOS A CARGO DE LOS INQUILINOS Y USUARIOS DE LAS PROPIEDADES, DE ACUERDO CON SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTIVO, Y (III) 0.5% ANUAL DEL VALOR DE LA CONTRIBUCIÓN DE LOS ACTIVOS DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN, PAGADERO POR TRIMESTRE VENCIDO.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FUNO

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 13 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

E. DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE SERVICIOS, FIBRA UNO PAGARÁ A CABI INVER, S. A. DE C. V. Y A LUX ADMINISTRACIÓN, S. A. P. I. DE C. V., EL EQUIVALENTE AL 5% DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO POR CADA NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL PORTAFOLIO MORADO (SIN INCLUIR RENOVACIONES O EXTENSIONES DE PLAZO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EXISTENTES), CON LA INTERMEDIACIÓN DEL REPRESENTANTE INMOBILIARIO, INCLUYENDO EL DERECHO DE TRASPASO (GUANTE), TOPADO A CINCO AÑOS DE VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

F. COMO PARTE DEL ACUERDO PARA LA ADQUISICIÓN DEL PORTAFOLIO G-30, FIBRA UNO ESTÁ OBLIGADA AL PAGO DE LOS COSTOS NECESARIOS PARA LA CONCLUSIÓN DE CIERTAS OBRAS QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRAN EN PROCESO, POR UN MONTO DE APROXIMADAMENTE \$5,700,000 DE LOS CUALES \$4,146,753 HAN SIDO EJERCIDOS.

G. CON FECHA 22 DE OCTUBRE DE 2014, 11 DE AGOSTO DE 2014 Y 29 DE ABRIL DE 2014, EL COMITÉ TÉCNICO DE FIBRA UNO APROBÓ PREVIA AUTORIZACIÓN DEL COMITÉ DE AUDITORÍA, DISTRIBUCIONES DE LAS CUENTAS DE RESULTADO FISCAL NETO Y REEMBOLSOS DE CAPITAL POR \$1,432,474, \$1,154,948 Y \$826,813, RESPECTIVAMENTE. ESTAS DISTRIBUCIONES FUERON PAGADAS POR FIBRA UNO EL 7 DE NOVIEMBRE DE 2014, EL 11 DE AGOSTO DE 2014 Y EL 9 DE MAYO DE 2014, RESPECTIVAMENTE.

H. CON FECHA 23 DE ABRIL DE 2013, EN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE FIDEICOMITENTES, LOS FIDEICOMITENTES APROBARON LA CONSTITUCIÓN DE "FUNDACIÓN FIBRA UNO", PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES SOCIALES Y SIN FINES DE LUCRO, RELACIONADAS CON EL MERCADO DE BIENES RAÍCES EN MÉXICO", EN LA CUAL FIBRA UNO APORTARÁ EL 0.25% DE SUS INGRESOS Y "FIBRA UNO ADMINISTRACIÓN" \$0.50 POR CADA PESO APORTADO POR FIBRA UNO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, FIBRA UNO HA RECONOCIDO EL MONTO POR PAGAR RELACIONADO A LA APORTACIÓN PARA CONSTITUIR LA FUNDACIÓN FIBRA UNO POR \$26,840.

17. HECHOS POSTERIORES

I. DURANTE ENERO DE 2015, FIBRA UNO FIRMO UN ACUERDO PARA ADQUIRIR UN PORTAFOLIO DE OFICINAS EN LA CIUDAD DE MÉXICO POR \$67.9 MILLONES DE DÓLARES, AL CUAL SE LE HA DENOMINADO "PORTAFOLIO UTAH". EL EDIFICIO CUENTA CON UNA UBICACIÓN "PREMIUM" AL ESTAR UBICADO EN EL CORREDOR "REFORMA - LOMAS". TIENE UN ÁREA BRUTA RENTABLE DE 16,348 M2 CON UNA OCUPACIÓN DEL 100%. ESTA ADQUISICIÓN ESTA SUJETA A LA APROBACIÓN DE LA COFECE.

II. DURANTE ENERO DE 2015, FIBRA UNO FIRMO UN ACUERDO PARA ADQUIRIR TRES CENTROS COMERCIALES ESTABILIZADOS Y CONSOLIDADOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO QUE TOTALIZAN UN ÁREA BRUTA RENTABLE DE 32,786 M2, CON UNA OCUPACIÓN DE 99%. EL PRECIO PACTADO POR ESTOS CENTROS COMERCIALES ES POR \$1,305.9 MILLONES, QUE INCLUYEN APROXIMADAMENTE \$400 MILLONES DE PESOS DE DEUDA. LA PARTE VENDEDORA TIENE LA OPCIÓN DE PAGAR LA DEUDA ANTES DE FINIQUITAR LA VENTA DE ACTIVOS, DE LO CONTRARIO FIBRA UNO LIQUIDARÍA LA DEUDA AL MOMENTO DE ADQUIRIR LOS INMUEBLES. A LA ADQUISICIÓN DE ESTAS PROPIEDADES SE LE HA DENOMINADO PORTAFOLIO OREGON. ESTA ADQUISICIÓN ESTA SUJETA A LA APROBACIÓN DE LA COFECE.

III. DURANTE FEBRERO DE 2015 FIBRA UNO EMITIÓ BONOS DE DEUDA EN DOS TRAMOS EN EL MERCADO MEXICANO POR UN TOTAL DE \$10,000 MILLONES. EL PRIMER TRAMO SE REFIERE A LA EMISIÓN FUNO 15 POR UN IMPORTE DE \$7,500 MILLONES DE PESOS, LA CUAL CUENTA CON UNA TASA FIJA DE 6.99% Y CON UN PLAZO DE VENCIMIENTO DE 10 AÑOS, MIENTRAS QUE EL SEGUNDO TRAMO FUE LA REAPERTURA DE LA EMISIÓN FUNO 13 POR UN IMPORTE DE \$2,500 MILLONES DE PESOS TOTALIZANDO EL TRAMO FUNO 13 POR \$6,850 MILLONES.

IV. DURANTE ENERO DE 2015, FIBRA UNO FIRMÓ LA COMPRA DE UNA PROPIEDAD DE OFICINAS UBICADA EN EL CORREDOR DE INSURGENTES EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y CUENTA CON 21,755 M2 DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FUNO**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 14 / 14

CONSOLIDADO

Impresión Final

ÁREA BRUTA RENTABLE Y UNA OCUPACIÓN DE 100%. FIBRA UNO CONSIDERA QUE ESTE EDIFICIO ES UN ÍCONO EN LA ZONA POR SU UBICACIÓN Y DISEÑO. EL PRECIO PACTADO PARA ADQUIRIR ESTA PROPIEDAD ES POR \$640.1 MILLONES DE PESOS PAGADEROS 100% EN EFECTIVO. A ESTA PROPIEDAD SE LE HA DENOMINADO PORTAFOLIO FLORIDA. ESTA ADQUISICIÓN SE ENCUANTRA SUJETA A LA APROBACIÓN DE LA COFECE.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS ADJUNTOS Y SUS NOTAS FUERON AUTORIZADOS PARA SU EMISIÓN POR EL LIC. GERARDO VARGAS ATECA DE ACUERDO A LA APROBACIÓN EN SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL 20 DE FEBRERO DE 2015.