



Fibra Uno  
**Presentación de Resultados Trimestrales**  
3T15

# Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Es para mí un gran placer poder anunciar los resultados de lo que considero nuestro trimestre más sólido desde nuestra creación. FUNO terminó el trimestre con un portafolio de 477 propiedades, totalizando un área bruta rentable de 6.8 millones de metros cuadrados y una ocupación de 94.5%.

Estoy muy contento de compartirles que, a pesar de la volatilidad y nerviosismo de los mercados financieros globales que se ha reflejado recientemente en el tipo de cambio del Peso contra el Dólar, el negocio de FUNO está más fuerte que nunca. Hemos tenido el mejor trimestre desde nuestra oferta pública inicial, con ingresos de casi Ps. 2.9 billones, lo que representa un incremento de 14.4% con respecto al trimestre anterior. El indicador Mismas Tiendas también mostró un incremento importante de 13.3%. Estos sólidos resultados muestran el éxito del modelo de negocio de FUNO por 19 trimestres consecutivos.

También me gustaría resaltar que durante el trimestre FUNO logró un hito más: el cierre de una línea de crédito revolvente comprometida en dos monedas por un total de Us. 410 millones más Ps. 7,000 millones. Esta línea mejora nuestra sólida posición financiera y asegura sana liquidez mientras FUNO continúa su plan de crecimiento. Una vez más, FUNO fue la primer FIBRA en contratar una línea de estas características.

En términos de desarrollo, terminamos el trimestre con 957,000 metros cuadrados en desarrollo y esperamos entregar los proyectos en tiempo y forma. Me gustaría resaltar también que tenemos varios compromisos de pre-renta, cartas de intención y solicitudes para dos edificios del corredor Reforma con certificaciones LEED, que muestran gran demanda por estos espacios, incluso mayor que la oferta disponible y a precios más altos que los que presupuestamos originalmente.

Por otro lado, a finales del trimestre, FUNO adquirió el parque industrial CuautiPark II. Este parque es uno de los más modernos de su tipo y cuenta con una ubicación privilegiada en el corredor logístico más importante del país. Adicionalmente, FUNO se encuentra analizando adquisiciones que generen valor y actualmente estamos analizando y negociando transacciones por alrededor de Ps. 10,000 millones.

Estoy muy optimista por continuar haciendo negocios en México. Existen muchas oportunidades dentro de nuestra industria, que está aún muy joven y fragmentada. Seguiremos invirtiendo en nuestro país, que ofrece estabilidad financiera y macroeconómica, y con perspectivas de mediano y largo plazo atractivas.

Finalmente, reflejando los sólidos resultados de la Compañía, que muestran un crecimiento de 12.3% de FFO por CBF1, nuestro Comité Técnico declaró un dividendo de Ps. 0.5005 por CBF1 correspondiente al 3T15.

Quiere agradecerles a todos por su confianza y reiterarles el compromiso de FUNO con la transparencia y comunicación con nuestros inversionistas y asociados.

Sinceramente,

**André El-Mann,**  
CEO, FUNO

# Información Relevante del Trimestre

## Indicadores Financieros

	<u>3T15</u>	<u>2T15</u>	<u>1T15</u>	<u>4T14</u>	<u>Δ%</u> <u>3T15 vs 2T15</u>
Ingresos totales	2,871.6	2,509.2	2,225.5	2,121.8	14.4%
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	2,587.5	2,275.2	2,032.0	1,923.6	13.7%
Ingreso operativo neto (NOI)	2,311.7	2,028.0	1,787.1	1,710.3	14.0%
Margen NOI <sup>(2)</sup>	80.5%	80.8%	80.3%	80.6%	-0.4%
Fondos de operaciones (FFO)	1,517.5	1,332.7	1,240.1	1,274.8	13.9%
Margen FFO <sup>(3)</sup>	58.6%	58.6%	61.0%	66.3%	0.1%
<b>POR CBFÍ</b>					
FFO <sup>(4)</sup>	0.4999	0.4450	0.4256	0.4429	12.3%
Distribución <sup>(4)</sup>	0.5005	0.4934	0.4921	0.489	1.4%
<b>CBFÍs</b>					
CBFÍs promedio en el periodo <sup>(5)</sup>	3,035.4	2,994.6	2,914.1	2,878.4	1.4%
CBFÍs en circulación al final del periodo <sup>(5)</sup>	3,040.3	3,030.2	2,988.8	2,878.4	0.3%
<b>INDICADORES OPERATIVOS</b>					
GLA total ('000 m <sup>2</sup> )	6,833.3	6,669.9	6,042	5,951.2	2.4%
Propiedades <sup>(6)</sup>	495	493	459	455	0.4%
Duración promedio de contratos (años)	4.5	4.6	4.6	4.7	0.0%
Ocupación total	94.5%	94.3%	94.9%	95.3%	0.2%
GLA en desarrollo ('000 m <sup>2</sup> )	957.5	1,027.1	1,120.0	1,162.2	-6.8%

(1) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

(4) FFO/CBFÍ se calcula con el promedio de CBFÍs durante el periodo. Distribución/CBFÍ se calcula con el total de CBFÍs en circulación al momento en que dicha distribución es aprobada y pagada

(5) Millones de CBFÍs

(6) Número de propiedades por segmento. Número total de propiedades 477

Cifras en millones de pesos excepto información por CBFÍ

# Discusión de Resultados Trimestrales

## Resultados Operativos

Nuestros resultados operativos para el 3T15 muestran la fortaleza de nuestro portafolio y están soportados por un modelo de negocios exitoso, lo que nos permite mantener altos niveles de ocupación y márgenes estables.

### Ingresos

Los ingresos totales de FUNO se incrementaron 14.4% comparado con el trimestre anterior. Este incremento se debe principalmente a rentas y ocupaciones más altas, que están directamente relacionadas con nuestra operación, y también por el efecto de las comisiones de HELIOS.

Los ingresos por renta crecieron Ps. 312.2 millones, lo que representa un incremento de 13.7% con respecto al 2T15. Esto se explica de la siguiente forma:

- i. Ingresos por el trimestre completo de los portafolios Kansas, Indiana, y Oregon,
- ii. Rentas iniciales de la adquisición de CuautiPark II,
- iii. Incremento en las rentas variables de algunos portafolios, y
- iv. Depreciación del tipo de cambio que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en Dólares americanos.

### Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 94.5%, un incremento de 20 pb contra el cierre del 2T15. Este incremento se debe a:

- i. Reducción de 10 pb en el segmento comercial debido a la desocupación del portafolio Kansas,
- ii. Incremento de 10 pb en el segmento industrial, y
- iii. Incremento de 80 pb en el segmento de oficinas.

### Gastos de Operación

Los gastos de operación en el 3T15 crecieron Ps. 24.5 millones, un incremento de 16.3% comparado con el trimestre anterior. La mayor parte de este crecimiento se debe a:

- i. Incremento en honorarios de administración por los portafolios de reciente adquisición por el trimestre completo;
- ii. Incremento en comisiones de intermediación por la cobranza.

### Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos se crecieron 16.4% con respecto al 2T15 para un incremento total de Ps. 54.3 millones. Esto se debe principalmente al crecimiento natural del portafolio. Adicionalmente, los ingresos de mantenimiento crecieron 13.1% mientras que los gastos de mantenimiento se incrementaron 19.0%. Este incremento se explica por el costo de desocupación del portafolio Kansas que tiene niveles de ocupación relativamente más bajos.

### Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del tercer trimestre de 2015 se incrementó Ps. 283.7 millones, un crecimiento de 14.0% comparado con el trimestre anterior, con un sano y consistente margen de 80.5%. Este incremento está relacionado directamente con el crecimiento de los ingresos.

# Discusión de Resultados Trimestrales

## Gastos e Ingresos por Intereses

El gasto neto de intereses se incremento en Ps. 98.5 millones durante el tercer trimestre. Esto representa un crecimiento de 18.1% comparado con el 2Q15, y se debe principalmente a:

- i. Reducción en ingresos por intereses dado que las inversiones en valores se redujeron 33.8%,
- ii. Depreciación del tipo de cambio.

## Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 3T15 mostró un crecimiento de Ps. 184.8 millones, un incremento de 13.9% comparado con el trimestre anterior, con un margen sobre ingresos por rentas de 58.6%, que permanece constante con cifras históricas. El crecimiento en FFO está en línea con el crecimiento en ingresos.

Adicionalmente, el FFO muestra un incremento de Ps. 19.5 millones por concepto de las comisiones de HELIOS.

En términos de FFO/CBFI hay un crecimiento de 12.3% contra el trimestre anterior.

## **Balance General**

### Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades se incrementó Ps. 3,079.8 millones en el tercer trimestre de 2015, y se debe a:

- i. Revaluación de nuestros activos,
- ii. La adquisición de CuautiPark II,
- iii. La terminación de ciertos proyectos de desarrollo y a mejoras y remodelaciones en propiedades existentes.

### Deuda

La deuda total en el 3T15 alcanzó Ps. 47,748.5 millones contra Ps. 46,980.1 millones en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por la depreciación del tipo de cambio, que se incrementó en Ps. 1.42 por Dólar y terminó el trimestre en Ps. 17.0771 por Dólar.

El total de deuda denominada en Pesos se redujo Ps. 17.1 millones en el trimestre debido a las amortizaciones normales y esperadas de deuda bancaria, y totalizó Ps. 23,194.3 millones.

La deuda total denominada en Dólares americanos se redujo Us. 80 millones, que resulta de cierto prepagos y otras amortizaciones esperadas. Esta deuda totaliza Us. 1,437.8 millones.

### Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso creció Ps. 1,744.6 millones en el tercer trimestre comparado con el cierre de 2014 y se debe principalmente a lo siguiente:

- i. Contribuciones de capital por las adquisiciones del portafolio Oregon y de CuautiPark II, que fueron pagados con CBFIs, y por las contribuciones para el plan de compensación, y
- ii. Una reducción derivada de las distribuciones pagadas a los tenedores de CBFIs en el último trimestre de 2014 y los dos primeros de 2015.

# Reconciliación de FFO

	<u>3T15</u>	<u>2T15</u>	<u>1T15</u>	<u>4T14</u>	<u>Δ%</u> <u>3T15vs2T15</u>
Ingresos de las propiedades	2,587.5	2,275.2	2,032.0	1,923.6	13.7%
Ingresos totales	2,871.6	2,509.2	2,225.5	2,121.8	14.4%
- Gastos operativos	-174.4	-149.9	-164.1	-144.2	16.3%
- Gastos de mantenimiento	-300.9	-252.1	-202.5	-212.4	19.0%
- Predial	-65.5	-61.5	-54.4	-35	6.3%
- Seguro	-20.2	-17.7	-17.4	-19.8	14.4%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	
<b>= Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>2,311.7</b>	<b>2,028.0</b>	<b>1,787.1</b>	<b>1,710.3</b>	<b>14.0%</b>
Margen sobre ingresos totales	80.5%	80.8%	80.3%	80.6%	-0.4%
Marges sobre ingresos por renta	89.3%	89.1%	87.9%	88.9%	0.3%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>					
Utilidad neta consolidada	236.4	1,343.5	1,393.0	2,274.0	-82.4%
+/- Ajustes al valor razonable	-959.7	-713.1	-1,164.9	-2,994.7	34.6%
+/- Variación de tipo de cambio	2,094.8	610.3	784.3	1,824.3	243.2%
+ Amortización de comisiones bancarias	19.7	15.7	14.4	12.8	25.4%
+ Provisión para el PCE	77.5	27.5	164.6	109.6	181.9%
+ Amortización de plataforma administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	
<b>= FFO</b>	<b>1,517.5</b>	<b>1,332.7</b>	<b>1,240.1</b>	<b>1,274.8</b>	<b>13.9%</b>
- CAPEX de mantenimiento	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	0.0%
<b>= AFFO</b>	<b>1,510.5</b>	<b>1,325.7</b>	<b>1,233.1</b>	<b>1,267.8</b>	<b>13.9%</b>
Por CBFi					
NOI <sup>(1)</sup>	0.7616	0.6772	0.6132	0.5942	12.5%
FFO <sup>(1)</sup>	0.4999	0.4450	0.4256	0.4429	12.3%
AFFO <sup>(1)</sup>	0.4976	0.4427	0.4232	0.4404	12.4%
Distribución <sup>(2)</sup>	0.5005	0.4934	0.4921	0.4890	1.4%

(1) Calculado utilizando el promedio de CBFIs en circulación en el período

(2) Distribución/CBFI se calcula con el total de CBFIs en circulación al momento en que dicha distribución es aprobada y pagada

Ver la sección de Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos excepto información por CBFi

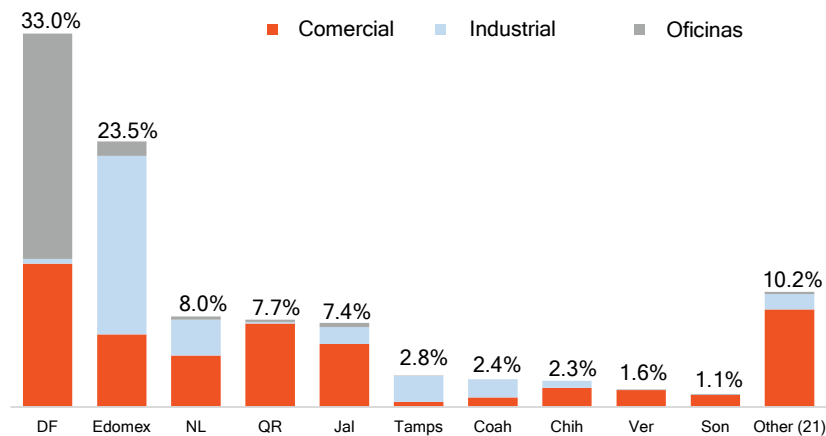
# Resumen del Portafolio

## Indicadores Operativos

	3T15	2T15	1T15	4T14	3T14	2T14	<b>Δ%</b> 3T15 vs 2T15
<b>Comercial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	2,774.1	2,749.4	2,148.6	2,164.8	2,104.4	2,086.5	0.9%
Propiedades <sup>(3)</sup>	313	312	278	277	275	274	0.3%
Duración promedio de contratos (años)	6.3	6.4	6.6	6.8	6.9	7	-0.8%
Ocupación total	92.9%	93.0%	94.7%	94.9%	94.8%	94.7%	-0.1%
<b>Industrial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	3,356.8	3,217.2	3,208.8	3,136.0	3,118.4	3,109.7	4.3%
Propiedades <sup>(3)</sup>	102	101	102	102	102	102	1.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.3	3.3	3.6	3.3	3.4	3.4	0.0%
Ocupación total	96.4%	96.2%	95.7%	96.4%	95.8%	95.7%	0.1%
<b>Oficinas</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	702.4	703.4	684.3	650.4	555.9	541.3	0.0%
Propiedades <sup>(3)</sup>	80	80	79	76	73	74	0.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.9	4.3	4.6	4.8	4.9	-7.5%
Ocupación total	91.8%	91.0%	92.1%	91.3%	87.2%	87.9%	0.8%

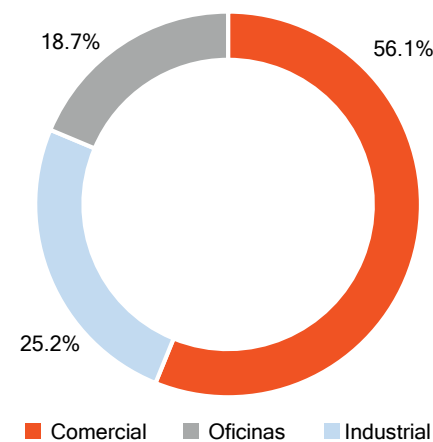
### Ingresos por Geografía<sup>1</sup>

(%RFA) 3T15



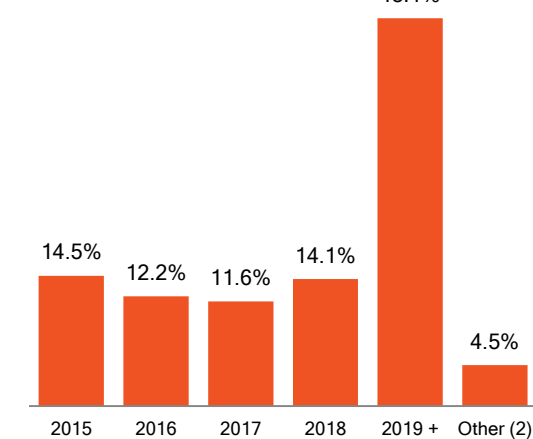
### Ingreso por Segmento

(%RFA) 3T15



### Perfil de Vencimiento de Contratos

(%RFA) 3T15



(1) Considera solamente contratos firmados (2) Rentas estatutarias

# Indicadores de Propiedades Constantes

En términos de indicadores de propiedades constantes, FUNO registró un aumento de 13.3% en precio de renta (precio/m<sup>2</sup>/mes). De este incremento, aproximadamente 48% se deriva de renovaciones de contratos por encima de la inflación, mientras que aproximadamente 52% se deriva por aumento en la depreciación del tipo de cambio del Peso mexicano contra el Dólar americano. Asimismo, este crecimiento representa un 10.8% de aumento sobre inflación.

Resumen FUNO			
Ingresos	3Q 2014	3Q 2015	% Variación
Industrial	565.3	670.7	18.7%
Comercial	930.4	1,030.8	10.8%
Oficinas	420.8	518.6	23.3%
<b>Total</b>	<b>1,916.4</b>	<b>2,220.1</b>	<b>15.8%</b>

GLA Total	3Q 2014	3Q 2015	% Variación
Industrial	3,118,383	3,272,738	4.9%
Comercial	2,090,016	2,095,998	0.3%
Oficinas	562,306	563,079	0.1%
<b>Total</b>	<b>5,770,704</b>	<b>5,931,815</b>	<b>2.8%</b>

Ocupación	3Q 2014	3Q 2015	% Variación
Industrial	95.8%	95.2%	-0.6%
Comercial	95.5%	94.4%	-1.2%
Oficinas	87.7%	90.3%	3.0%
<b>Total</b>	<b>94.9%</b>	<b>94.4%</b>	<b>-0.5%</b>

\$ / m <sup>2</sup> / mes	3Q 2014	3Q 2015	% Variación
Industrial	63.1	71.8	13.8%
Comercial	155.3	173.6	11.8%
Oficinas	284.4	339.9	19.5%
<b>Total</b>	<b>116.6</b>	<b>132.1</b>	<b>13.3%</b>

Resumen Sector Comercial			
Concepto	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales	310.1	343.6	↑ 10.8%
Ingresos Trimestrales	930.4	1,030.8	↑ 10.8%
GLA Total	2,090,016	2,095,998	→ 0.3%
GLA Ocupado	1,996,341	1,978,750	↓ -0.9%
% Ocupación	95.5%	94.4%	↓ -1.1%
\$ / m <sup>2</sup> / mes	155.3	173.6	↑ 11.8%

Resumen Sector Oficinas			
Concepto	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales	140.3	172.9	↑ 23.3%
Ingresos Trimestrales	420.8	518.6	↑ 23.3%
GLA Total	562,306	563,079	→ 0.1%
GLA Ocupado	493,136	508,643	↑ 3.1%
% Ocupación	87.7%	90.3%	↑ 2.6%
\$ / m <sup>2</sup> / mes	284.4	339.9	↑ 19.5%

Resumen Sector Industrial			
Concepto	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales	188.4	223.6	↑ 18.7%
Ingresos Trimestrales	565.3	670.7	↑ 18.7%
GLA Total	3,118,383	3,272,738	↑ 4.9%
GLA Ocupado	2,987,393	3,115,048	↑ 4.3%
% Ocupación	95.8%	95.2%	↓ -0.6%
\$ / m <sup>2</sup> / mes	63.1	71.8	↑ 13.8%

Totals			
Concepto	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales	638.8	740.0	↑ 15.8%
Ingresos Trimestrales	1,916.4	2,220.1	↑ 15.8%
GLA Total	5,770,704	5,931,815	↑ 2.8%
GLA Ocupado	5,476,870	5,602,442	↑ 2.3%
% Ocupación	94.9%	94.4%	→ -0.5%
\$ / m <sup>2</sup> / mes	116.6	132.1	↑ 13.3%

- El segmento industrial reportó ingresos de Ps. 670.7 millones, lo que representa un incremento de 18.7% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Aproximadamente 42% de este aumento se explica por renovaciones de contratos por encima de la inflación y el 58% restante se deriva de la depreciación del tipo de cambio.
- El segmento comercial reportó ingresos de Ps. 1,038.8 millones, un aumento de 10.8% con respecto al tercer trimestre de 2014. Una gran parte del este crecimiento (~82%) se debe a renovaciones de contratos por encima de la inflación, mientras que el restante (~18%) se explica por la depreciación del tipo de cambio.
- El segmento de oficinas reportó ingresos de Ps. 518.6 millones, un incremento de 23.3% comparado con el mismo trimestre del año pasado. Aproximadamente 80% de este crecimiento se explica por la depreciación del tipo de cambio y el resto se deriva de renovaciones de contratos por encima de la inflación.



# Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado	Ocupación
INICIAL	17	705,492	675,393	95.7%
GRIS	1	77,351	76,913	99.4%
BLANCO	1	44,641	44,641	100.0%
AZUL	23	125,681	124,477	99.0%
ROJO	219	173,884	173,884	100.0%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	22,341	19,146	85.7%
VERDE	1	118,658	118,658	100.0%
MORADO	16	542,478	478,527	88.2%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,971	100.0%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	28	1,604,305	1,561,611	97.3%
PARQUE EMPRESARIAL CANCÚN	1	18,000	18,000	100.0%
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GUADALAJARA	1	163,000	163,000	100.0%
UTAH	1	16,347	16,347	100.0%
FLORIDA	1	21,755	21,693	99.7%
POSADAS	1	4,815	2,000	41.5%
VERMONT	34	521,099	505,516	97.0%
APOLO	45	881,444	829,699	94.1%
P12	10	91,907	85,768	93.3%
MAINE	6	152,841	151,355	99.0%
COLORADO	1	102,000	102,000	100.0%
CALIFORNIA	29	348,394	300,979	86.4%
ADANA AGUASCALIENTES	1	23,908	16,587	69.4%
LA VIGA	1	22,538	16,352	72.6%
R15	3	174,688	153,582	87.9%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100.0%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	40,000	100.0%
SAMARA	1	134,060	128,582	95.9%
KANSAS	12	349,853	282,324	80.7%
BUFALO	1	4,793	4,793	100.0%
OREGON	3	34,103	32,307	94.7%
INDIANA	13	179,899	179,899	100.0%
<b>Total</b>	<b>477</b>	<b>6,833,280</b>	<b>6,457,039</b>	<b>94.5%</b>

(1) Número total de propiedades

(2) Excluye GLA en desarrollo

(3) Maine tenía 7 propiedades originalmente, pero dos de ellas fueron fusionadas en el 2T15

# Suplemento Informativo

## Propiedades en Operación

Segmento	Propiedades	GLA	Ingresos <sup>(1)</sup>	Ocupación	Ajuste de Estabilización Ingreso Trimestral <sup>(2)</sup>
Comercial	302	2,774,091	1,452.7	92.9%	1,524.6
Industrial	101	3,356,790	651.5	96.4%	663.2
Oficinas	74	702,400	483.2	91.8%	500.7
<b>Total</b>	<b>477</b>	<b>6,833,280</b>	<b>2,587.5</b>	<b>94.5%</b>	<b>2,688.5</b>

## Adquisiciones no Incluidas en el Trimestre Actual

Proyecto	Segmento	Precio de Adquisición	GLA	Ingreso Anualizado	Cierre Estimado
R15	Desarrollo	7,715	190,400	992,000	2016-2017

(1) Considera ingreso de trimestre completo de todas las propiedades en operación. También assume niveles de ocupación de 95% para todas las propiedades con niveles de ocupación menor a 90%

# Portafolio de Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	Fecha de Entrega
La Viga	La Viga	Oficinas	102,000	1,263.4	22.5	26.0	198.6	224.52	2Q'16
Diana	Diana	Oficinas	31,500	1,300.0	-	-	130.0	130.00	4Q'15
G-30	Berol	Industrial	100,000	1,198.2	99.8	-	144.0	144.00	2Q'16
G-30	Gustavo Baz I	Industrial	70,000	680.1	356.4	-	60.0	60.00	3Q'16
G-30	Xochimilco I	Comercial	30,430	437.0	13.0	39.9	6.0	45.92	4Q'16
G-30	Torre Latino	Oficinas	35,000	1,275.9	84.1	-	147.4	147.40	4Q'15
G-30	Mariano Escobedo <sup>(2)</sup>	Oficinas	12,000	175.0	225.0	-	60.5	60.50	3Q'17
G-30	San Martin Obispo I	Industrial	163,081	765.9	34.1	182.7	24.2	206.96	2015
G-30	San Martin Obispo II	Industrial	84,748	587.6	142.4	78.6	43.1	121.70	2015
G-30	La Purisima	Industrial	205,000	564.2	75.8	149.0	7.4	156.39	2015
Apolo	Revolución	Comercial	27,810	289.1	59.0	-	28.2	28.20	1Q'16
Apolo	Tlalpan	Comercial	95,967	1,136.7	192.0	-	114.1	114.10	3Q'17
<b>Total</b>			<b>957,536</b>	<b>9,673.2</b>	<b>1,304.0</b>	<b>476.2</b>	<b>963.5</b>	<b>1,439.7</b>	

## Períodos estimados de estabilización por segmento

- Industrial: 12 meses
- Comercial: 18 meses
- Oficinas: 24 meses

Debido a retrasos, hemos decidido quitar temporalmente el Proyecto Delaware de nuestro portafolio de desarrollos. Seguiremos trabajando en el.





(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas

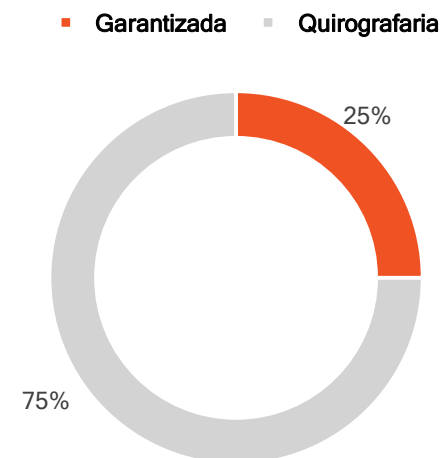
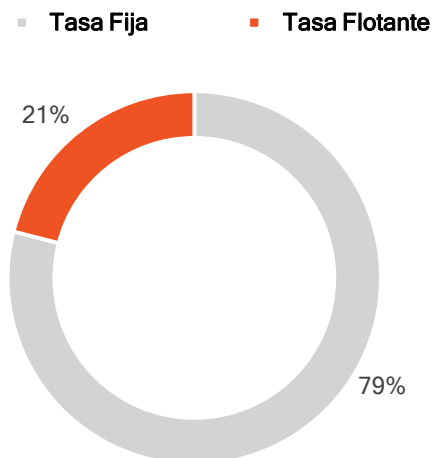
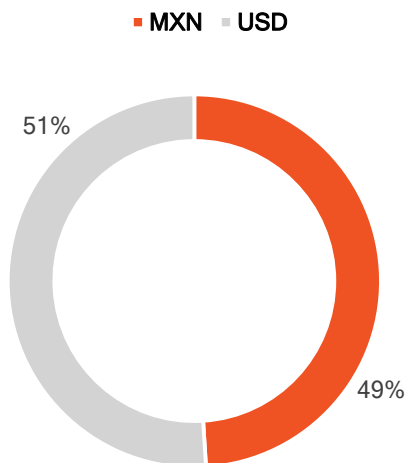
(2) Excluye el valor de la tierra

Cifras en millones de pesos

# Perfil Crediticio

Para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015, FUNO se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas durante la emisión de bonos

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	30.5%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	7.7%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.1x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados	352.5%	Mayor o igual a 150%	Cumple 



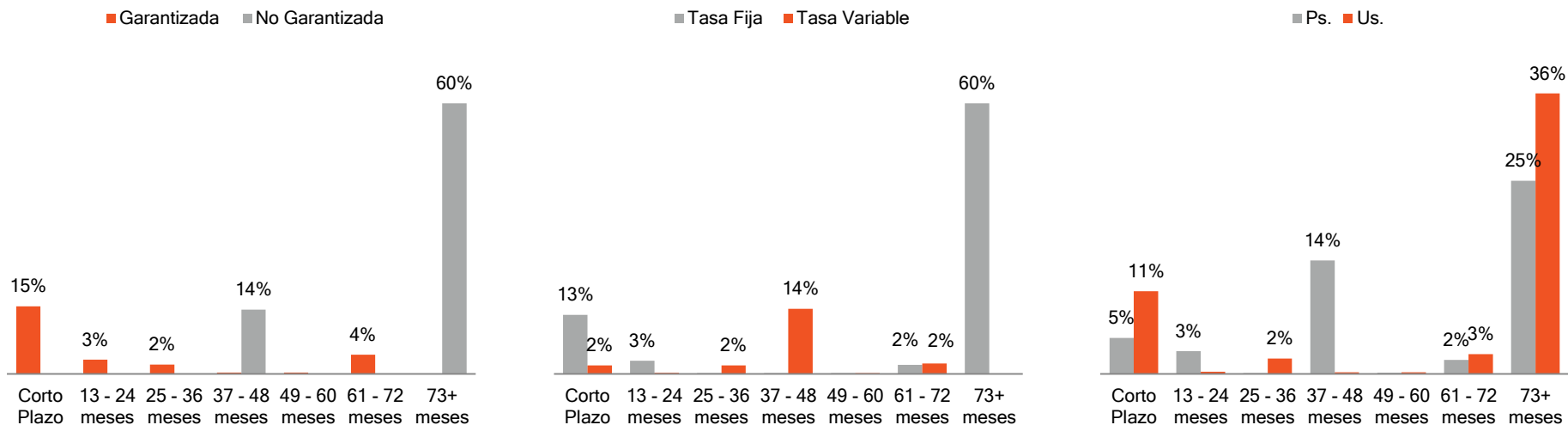
# Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

## Métrica

Activos líquidos <sup>(2)</sup>	8,992.2
Utilidad de operación después de distribuciones	5,938.7
Líneas de crédito	15,547.8
<b>Subtotal</b>	<b>30,478.7</b>
Servicio de la deuda	12,418.3
CapEx	1,492.1
<b>Subtotal</b>	<b>13,910.4</b>



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	30.3%	Menor o igual a 60%	Cumple
Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	2.2x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple



(1)  $(\text{Activos líquidos} + \text{Utilidad de operación después de distribuciones} + \text{Lineas de crédito}) / (\text{Servicio de la deuda} + \text{CapEx})$  medido los próximos 18 meses.

(2) Incluye efectivo y equivalentes de efectivo, IVA por recuperar, y excluye efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios.

Cifras en millones de pesos

# Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de Ps. 1,525.9 millones correspondiente al período del 01 de julio al 30 de septiembre de 2015. Esto es equivalente a Ps. 0.5005 por CBFi.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO esta obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011		2012		2013		2014		2015	
<b>1T</b>	0.0343	NA	0.1960	-46.9%	0.3700	-12.2%	0.4366	-9.0%	0.4921	0.6%
<b>2T</b>	0.3022	781.0%	0.3000	53.1%	0.4100	10.8%	0.4014	-8.1%	0.4934	0.3%
<b>3T</b>	0.3779	25.0%	0.4045	34.8%	0.4504	9.9%	0.4976	24.0%	0.5005	1.4%
<b>4T</b>	0.3689	-2.4%	0.4216	4.2%	0.4800	6.6%	0.4890	-1.7%		

- Desde su creación, FUNO ha declarado y pagado distribuciones trimestrales.
- Los dividendos de FUNO has crecido 22%, 29% y 7% en 2012, 2013, y 2014 respectivamente, considerando incrementos en CBFIs en circulación relacionados con aumentos de capital y pago de adquisiciones.

# Información Financiera

## Balance General

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>30 / Sep / 2015</b>	<b>30 / Dic / 2014</b>
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	1	586,271	500,848
Inversiones en valores	2	4,582,690	19,528,446
Cuentas por cobrar a clientes, neto	3	903,624	663,503
Otras cuentas por cobrar		55,379	100,220
Impuestos por recuperar principalmente IVA		4,023,532	3,082,513
Pagos anticipados		372,902	171,658
<b>Total de activo circulante</b>		<b>10,524,398</b>	<b>24,047,188</b>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	4	141,459,618	113,831,162
Anticipos para adquisición de propiedades de inversión	5	-	1,121,095
Inversiones en asociadas	6	3,266,326	2,854,010
Otros activos, neto	7	2,173,252	2,289,490
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>146,899,196</b>	<b>120,095,757</b>
<b>Tota activo</b>		<b>157,423,594</b>	<b>144,142,945</b>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>		<b>Sep 30, 2015</b>	<b>Dec 31, 2014</b>
Pasivo circulante:			
Préstamos	8	7,208,183	1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	9	2,203,987	2,455,835
Rentas cobradas por anticipado		84,754	57,022
Cuentas por pagar a partes relacionadas		99,097	-
<b>Total pasivo circulante</b>		<b>9,596,021</b>	<b>4,304,781</b>
Préstamos a largo plazo	8	40,111,672	34,128,710
Depósitos de arrendatarios		655,860	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		239,982	159,174
<b>Total pasivo</b>		<b>50,603,535</b>	<b>39,067,474</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>		<b>Sep 30, 2015</b>	<b>Dec 31, 2014</b>
Aportaciones de los fideicomitentes		93,729,483	93,500,173
Resultados acumulados		13,090,576	11,575,298
<b>Total patrimonio</b>		<b>106,820,059</b>	<b>105,075,471</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>157,423,594</b>	<b>144,142,945</b>

Cifras en miles de pesos

# Información Financiera

## Estado de Resultados

	3T15	2T15	Δ% 3T15 vs 2T15
Ingresos de propiedades de inversión	2,550,052	2,240,773	309,279
Ingresos por mantenimiento	264,602	233,955	30,647
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	37,408	34,474	2,934
Comisión por administración	19,583	-	-
	<b>2,871,645</b>	<b>2,509,202</b>	<b>342,860</b>
Honorarios de administración	(152,648)	(152,240)	(408)
Gastos operativos	(174,399)	(149,942)	(24,457)
Gastos de mantenimiento	(299,927)	(252,059)	(47,868)
Predial	(65,375)	(61,496)	(3,879)
Seguro	(20,247)	(17,738)	(2,509)
	<b>(712,596)</b>	<b>(633,475)</b>	<b>(79,121)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por interés</b>	<b>2,159,049</b>	<b>1,875,727</b>	<b>263,739</b>
Gasto por intereses	(685,108)	(671,331)	(13,777)
Ingresos por intereses	43,533	128,291	(84,758)
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por interés</b>	<b>1,517,474</b>	<b>1,332,687</b>	<b>165,204</b>
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(2,094,798)	(610,311)	(1,484,487)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	959,684	713,088	246,596
Amortización de plataforma administrativa	(48,746)	(48,746)	-
Amortización de comisiones bancarias	(19,682)	(15,725)	(3,957)
Bono ejecutivo	(77,522)	(27,497)	(50,025)
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>236,410</b>	<b>1,343,496</b>	<b>(1,126,669)</b>

Cifras en miles de pesos



# Información Financiera

## Flujos de Efectivo

	30 / Sep / 2015	31 / Dic / 2014
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta e integral consolidada	2,972,858	5,711,085
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(2,837,712)	(4,659,760)
Pérdida no realizada en moneda extranjera	3,187,736	1,201,847
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	432,739	623,371
Reserva del plan ejecutivo de compensación	269,640	613,798
<b>Actividades de inversión:</b>		
Intereses a favor	(371,170)	(430,494)
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Intereses a cargo	1,951,797	2,019,111
<b>Total</b>	<b>5,605,888</b>	<b>5,078,958</b>
<b>(Aumento) disminución en:</b>		
Rentas por cobrar a clientes	(240,121)	(139,594)
Otras cuentas por cobrar	44,841	108,319
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(941,019)	653,489
Pagos anticipados	(201,244)	(153,973)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	363,311	(1,819,379)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	99,097	(60,767)
Rentas cobradas por anticipado	108,540	40,666
Depósitos de arrendatarios	181,051	85,230
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>5,020,344</b>	<b>3,918,558</b>

Cifras en miles de pesos

# Información Financiera

## Flujos de Efectivo

	30 / Sep / 2015	31 / Dic / 2014
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(4,541,688)	(4,308,289)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(1,121,095)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(17,115,308)	(4,771,726)
Inversiones en valores	14,945,756	(18,804,470)
Inversiones en asociadas	(412,316)	(248,869)
Intereses recibidos	371,170	430,494
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(6,752,386)</b>	<b>(28,823,955)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(2,083,709)	(18,086,286)
Obtención de préstamos	10,000,000	15,778,171
Distribuciones a fideicomitentes	(4,377,755)	(4,282,562)
Intereses pagados	(1,721,071)	(1,849,482)
Aportaciones de fideicomitentes	-	32,481,946
<b>Efectivo neto obtenido en actividades de financiamiento</b>	<b>1,817,465</b>	<b>24,041,787</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>		
Incremento (disminución) neto en efectivo y efectivo restringido	85,423	(863,610)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	500,848	1,364,458
<b>Efectivo y efectivo restringido al inicio del período</b>	<b>586,271</b>	<b>500,848</b>

Cifras en miles de pesos

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

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, y por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2015 y 2014



---

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, y por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2015 y 2014**

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

---

**Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera**
**Al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014**
**(En miles de pesos)**

Activos	Nota	30/09/2015	31/12/2014
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 586,271	\$ 500,848
Inversiones en valores	4.	4,582,690	19,528,446
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	903,624	663,503
Otras cuentas por cobrar		55,379	100,220
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		4,023,532	3,082,513
Pagos anticipados		372,902	171,658
<b>Total del activo circulante</b>		<b>10,524,398</b>	<b>24,047,188</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	6.	141,459,618	113,831,162
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7.	-	1,121,095
Inversiones en asociadas	8.	3,266,326	2,854,011
Otros activos, Neto	9.	2,173,252	2,289,490
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>146,899,196</b>	<b>120,095,758</b>
<b>Total</b>		<b>\$ 157,423,594</b>	<b>\$ 144,142,946</b>

Pasivos y Patrimonio	Nota	30/09/2015	31/12/2014
<b>Pasivo circulante:</b>			
Préstamos	10.	\$ 7,208,183	\$ 1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.	2,203,987	2,455,835
Rentas cobradas por anticipado		84,754	57,023
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	99,097	-
<b>Total del pasivo circulante</b>		<b>9,596,021</b>	<b>4,304,782</b>
Préstamos a largo plazo	10.	40,111,672	34,128,710
Depósitos de los arrendatarios		655,860	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		239,982	159,174
<b>Total del pasivo</b>		<b>50,603,535</b>	<b>39,067,475</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes	16.	93,729,483	93,500,173
Resultados acumulados		13,090,576	11,575,298
<b>Total del patrimonio</b>		<b>106,820,059</b>	<b>105,075,471</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>\$ 157,423,594</b>	<b>\$ 144,142,946</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de utilidad integral**
**Por los períodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2015 y 2014**
**(En miles de pesos)**

	Nota	30/09/2015	Transacciones del tercer trimestre 2015	30/06/2015	30/09/2014	Transacciones del tercer trimestre 2014	30/06/2014
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 6,789,539	\$ 2,550,052	\$ 4,239,487	\$ 5,102,562	\$ 1,822,247	\$ 3,280,315
Ingresos por mantenimiento		692,016	264,602	427,414	509,609	168,402	341,207
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		105,211	37,408	67,803	87,996	29,476	58,520
Comisión por administración		19,583	19,583	-	-	-	-
		<b>7,606,349</b>	<b>2,871,645</b>	<b>4,734,704</b>	<b>5,700,167</b>	<b>2,020,125</b>	<b>3,680,042</b>
Honorarios de administración		(455,833)	(152,648)	(303,185)	(351,535)	(154,556)	(196,979)
Gastos de operación		(488,420)	(174,399)	(314,021)	(386,393)	(261,729)	(124,664)
Gastos de mantenimiento		(754,488)	(299,927)	(454,561)	(594,982)	(201,042)	(393,940)
Predial		(181,293)	(65,375)	(115,918)	(120,087)	(63,469)	(56,618)
Seguros		(55,410)	(20,247)	(35,163)	(64,334)	(39,741)	(24,593)
		<b>(1,935,444)</b>	<b>(712,596)</b>	<b>(1,222,848)</b>	<b>(1,517,331)</b>	<b>(720,537)</b>	<b>(796,794)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por interés</b>		<b>5,670,905</b>	<b>2,159,049</b>	<b>3,511,856</b>	<b>4,182,836</b>	<b>1,299,588</b>	<b>2,883,248</b>
Gastos por intereses		(1,951,797)	(685,108)	(1,266,689)	(1,562,215)	(488,230)	(1,073,985)
Ingresos por intereses		371,170	43,533	327,637	269,848	201,122	68,726
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por interés</b>		<b>4,090,278</b>	<b>1,517,474</b>	<b>2,572,804</b>	<b>2,890,469</b>	<b>1,012,480</b>	<b>1,877,989</b>
(Pérdida) utilidad cambiaria, Neta		(3,489,456)	(2,094,798)	(1,394,658)	(397,819)	(832,824)	435,005
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	6 y 8	2,837,712	959,684	1,878,028	1,665,075	592,243	1,072,832
Amortización plataforma administrativa		(146,238)	(48,746)	(97,492)	(146,238)	(48,746)	(97,492)
Amortización de comisiones bancarias		(49,798)	(19,682)	(30,116)	(153,703)	(11,209)	(142,494)
Bono ejecutivo	12.	(269,640)	(77,522)	(192,118)	(420,716)	(51,877)	(368,839)
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>		<b>\$ 2,972,858</b>	<b>\$ 236,410</b>	<b>\$ 2,736,448</b>	<b>\$ 3,437,068</b>	<b>\$ 660,067</b>	<b>\$ 2,777,001</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes**  
**Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2015 y 2014**  
**(En miles de pesos)**

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total
<b>Saldos al 1 de enero de 2014</b>		\$ <b>49,914,979</b>	\$ <b>8,299,234</b>	\$ <b>58,214,213</b>
Contribuciones de patrimonio	16.	41,267,735	-	41,267,735
Distribuciones a tenedores	16 y 17	(1,129,280)	(1,720,808)	(2,850,088)
Utilidad neta e integral consolidada		-	3,437,068	3,437,068
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2014</b>		<b>\$ 90,053,434</b>	<b>\$ 10,015,494</b>	<b>\$ 100,068,928</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2015</b>		\$ <b>93,500,173</b>	\$ <b>11,575,298</b>	\$ <b>105,075,471</b>
Contribuciones de patrimonio	16.	3,149,485	-	3,149,485
Distribuciones a tenedores	16 y 17	(2,920,175)	(1,457,580)	(4,377,755)
Utilidad neta e integral consolidada		-	2,972,858	2,972,858
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2015</b>		<b>\$ 93,729,483</b>	<b>\$ 13,090,576</b>	<b>\$ 106,820,059</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo**  
**Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2015 y 2014**  
**(En miles de pesos)**

	30/09/2015	30/09/2014
Actividades de operación:		
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>\$ 2,972,858</b>	<b>\$ 3,437,068</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(2,837,712)	(1,665,075)
Pérdida no realizada en moneda extranjera	3,187,736	690,597
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	432,739	353,859
Reserva plan ejecutivo de compensación	269,640	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(371,170)	(269,848)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	1,951,797	1,562,215
<b>Total</b>	<b>5,605,888</b>	<b>4,108,816</b>
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(240,121)	(610,776)
Otras cuentas por cobrar	44,841	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(941,019)	773,663
Pagos anticipados	(201,244)	(58,315)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	363,311	333,821
Cuentas por pagar partes relacionadas	99,097	114,105
Rentas cobradas por anticipado	108,539	(22,031)
Depósitos de los arrendatarios	181,051	64,004
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>5,020,343</b>	<b>4,828,896</b>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(4,541,688)	(1,170,015)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	698,035
Adquisiciones de propiedades de inversión	(17,115,308)	(9,473,930)
Inversiones en valores	14,945,756	(23,684,402)
Inversión en asociadas	(412,315)	(248,969)
Intereses recibidos	371,170	269,848
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(6,752,385)</b>	<b>(33,609,433)</b>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(2,083,709)	(16,209,923)
Obtención de préstamos	10,000,000	15,778,171
Distribuciones a los fideicomitentes	(4,377,755)	(2,850,088)
Aportaciones de los fideicomitentes	-	32,481,946
Intereses pagados	(1,721,071)	(1,248,680)
<b>Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento</b>	<b>1,817,465</b>	<b>27,951,426</b>
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y efectivo restringido	85,423	(829,111)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	500,848	1,364,458
<b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>	<b>\$ 586,271</b>	<b>\$ 535,347</b>

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



---

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2015 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 (En miles de pesos)**

**1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes**

**a) Información general**

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, S. A., (“Fibra UNO”) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S. A. de C. V., (el “Fideicomitente”) y Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el “Fiduciario”). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado minorista mexicano.

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y Fibra UNO no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano (“SAT”) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que Fibra UNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación, Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra Uno Administración, S. A. de C. V. (“Fibra Uno Administración”) – para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. (“F1 Management”) y F1 Controladora de Activos, S. C. (“F1 Controladora”) (compañías subsidiarias) – para administrar día a día la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. (“F2 Services”) (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P.I. de C. V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades;
- v. Un contrato de administración de las propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Vermont”);

- vi. Un contrato de administración de las propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Maine”);
- vii. Un contrato de administración de las propiedades con GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“California”) y
- viii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico.

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

**b) Adquisiciones**

Portafolio	Tipo de adquisición
CuautiPark II (i)	Propiedades de inversión
Portafolio Oregon (ii)	Propiedades de inversión
Portafolio Indiana (iii)	Propiedades de inversión
Portafolio Kansas (iv)	Propiedades de inversión
Portafolio Buffalo (v)	Propiedades de inversión
Portafolio Utah (vi)	Propiedades de inversión
Portafolio Florida (vii)	Propiedades de inversión

- i. Con fecha 30 de septiembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un parque industrial denominado “CuautiPark II” por \$783,500, por el cual Fibra UNO pagó 19,806,720 CBFIs equivalentes a \$700,741 y un pago en efectivo de \$82,759. El inmueble se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 39 de la carretera México-Querétaro en el Estado de México.
- ii. Con fecha 11 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Oregon”, por el cual pago 41,390,686 CBFIs equivalentes a \$1,626,000. El portafolio se conforma de 3 centros comerciales en la Ciudad de México.
- iii. Con fecha 2 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Indiana”, por el cual pagó un precio en efectivo de \$3,190,000. El portafolio se conforma por 13 planteles educativos de “Grupo ICEL”. La operación es un sale-and lease-back bajo un contrato de arrendamiento *triple-neto* a 10 años con prórroga de 10 años adicionales.

- iv. Con fecha 30 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Kansas”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$10,452,127. El portafolio se conforma de 10 centros comerciales, cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas, dos centros comerciales en proceso de estabilización, y siete terrenos para futuras expansiones.
- v. Con fecha 17 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio “Buffalo”, un desarrollo de usos mixtos, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de 185 millones de dólares estadounidenses, equivalente a \$2,820,418, el portafolio incluye el prestigiado proyecto conocido como “Mitikah”, ubicado al sur de la Ciudad de México. El proyecto tendrá diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos.
- vi. Con fecha 4 de marzo de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado portafolio “Utah”, el cual se encuentra localizado en la Ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas. El precio total de compra fue por 67.9 millones de dólares estadounidenses equivalentes a \$1,010,664.
- vii. Con fecha 27 de febrero de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado portafolio “Florida”, el cual se encuentra localizado en la ciudad de México sobre la esquina de Avenida Insurgentes Sur y Barranca del Muerto. El precio total de compra fue por \$640,098.

**c) Eventos relevantes**

- i. Con fecha 29 de julio de 2015, Fibra UNO firmó una línea de crédito revolvente comprometida con vigencia de cinco años y sin garantías. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer S.A., HSBC Mexico S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por \$7,000,000 millones y USD 360 millones, con una tasa de interés pactada de TIIE para el monto en pesos más un margen de entre 1.25 y 1.5 puntos base y de LIBOR para el monto en dólares más un margen entre 1.25 y 1.5 puntos base. Al 30 de septiembre de 2015 Fibra UNO no ha realizado disposiciones de esta línea de crédito.
- ii. El 26 de junio de 2015, Fibra UNO concluyó el proceso de levantamiento de capital de un vehículo de desarrollo inmobiliario a través de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios bajo la modalidad de llamadas de capital no sujetos al régimen fiscal de FIBRA. El monto total comprometido del vehículo asciende a \$6,000,000 de los cuales se ha realizado una primera llamada de capital por \$1,200,000 equivalentes al 20% del monto total del vehículo. Fibra UNO será co-inversor en todos los proyectos en que invierta este vehículo con no menos del 30% de participación en el capital de cada uno. F1 Administración, S. C. subsidiaria de Fibra UNO actuará como Fideicomitente y Administrador del vehículo. Al 30 de septiembre de 2015 Fibra UNO no ha realizado ninguna aportación a los proyectos.

- iii. Con fecha 4 de febrero de 2015, Fibra UNO realizó la emisión de bonos de deuda en el mercado local en dos tramos; uno a tasa fija y el otro a tasa variable, ambos al amparo de un programa de Certificados Bursátiles por \$25,000 millones. La emisión a tasa fija fue por \$7,500 millones con un cupón de 6.99% a un plazo de 10.5 años, mientras que la de tasa variable fue una reapertura de la emisión con clave de pizarra FUNO 13 por \$2,500 millones para totalizar \$6,850 millones por dicha emisión, a una tasa de TIIIE+0.80%.

## 2. Bases de presentación

### a) *Bases de presentación*

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Reportes financieros intermedios".

La administración de Fibra UNO considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos. Los resultados del periodo de nueve y tres meses no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año.

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") por sus siglas en inglés, han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma reportes financieros intermedios. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2014 y 2013, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

### b) *Adopción de nuevas normas*

Las siguientes IFRS han sido emitidas pero aún no han tenido efecto:  
IFRS 9, Instrumentos Financieros e IFRS 15, Ingreso por Contratos de Clientes

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidos en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente  
 Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;  
 Paso 3: Determinar el precio de la transacción;  
 Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;  
 Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Fibra UNO estima que la aplicación de la IFRS 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. No es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que Fibra Uno haya realizado una revisión detallada.

Modificaciones a la IFRS 11, Contabilización para Adquisiciones de Inversiones en Operaciones Conjuntas.

Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38, Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización.

Modificaciones a la IAS 27, Estados financieros separados.

#### c) **Reclasificaciones**

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

#### d) **Estacionalidad**

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

3. Efectivo y efectivo restringido	30/09/2015	31/12/2014
Efectivo y bancos	\$ 385,951	\$ 181,675
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	200,320	319,173
	<u>\$ 586,271</u>	<u>\$ 500,848</u>

4. Inversiones en valores	30/09/2015	31/12/2014
Valores gubernamentales de negociación	\$ <u>4,582,690</u>	\$ <u>19,528,446</u>

5. Rentas por cobrar a clientes	30/09/2015	31/12/2014
Rentas por cobrar a clientes	\$ 993,775	\$ 722,987
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(90,151)	(59,484)
	\$ <u>903,624</u>	\$ <u>663,503</u>

6. Propiedades de inversión	Tipo	No.	30/09/2015	31/12/2014
<b>Saldos al inicio del período</b>			\$ <b>113,831,162</b>	\$ <b>88,905,718</b>
Adquisiciones:				
CuautiPark II	Industrial	1	783,500	-
Oregon	Comercial	3	1,626,000	-
Kansas	Oficinas	12	10,452,127	-
Buffalo	Desarrollo	1	2,820,418	-
Indiana	Comercial	13	3,190,000	-
Utah	Oficinas	1	1,010,664	-
Florida	Oficinas	1	640,098	-
Samara	Mixto	1	-	5,586,000
Portafolio P4	Oficinas	2	-	280,300
Portafolio R-15	Comercial	2	-	3,835,434
Portafolio California	Industrial	29	-	3,638,928
La Viga	Oficinas	1	-	646,743
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	120,979
Hotel Centro Histórico	Comercial	1	-	1,173,506
Portafolio Maine	Mixto	6	-	1,673,636
Adiciones de propiedades de inversión			4,541,688	3,573,709
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			2,563,961	4,396,209
<b>Saldos al final del período</b>			\$ <b><u>141,459,618</u></b>	\$ <b><u>113,831,162</u></b>

Valor razonable:

Inversión terminada	\$	125,801,834	\$	102,889,460
Inversión en proceso de construcción		13,254,094		8,538,012
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo		2,403,690		2,403,690
	\$	<b>141,459,618</b>	\$	<b>113,831,162</b>

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La Administración de Fibra UNO una vez al año 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 30 de septiembre de 2015 Fibra UNO estima que el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$2,563,961 y al 31 de diciembre de 2014 fue por \$4,396,209.

7. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	30/09/2015	31/12/2014
Portafolio Buffalo	\$ -	\$ 506,736
Portafolio Kansas	-	400,000
Portafolio Utah	-	188,755
Portafolio Florida	-	25,604
	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,121,095</b>

8.	Inversión en asociadas	% de participación	30/09/2015	31/12/2014
	Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,569,275	\$ 2,295,524
	Torre Diana (1)	50%	697,051	558,487
			<b>\$ 3,266,326</b>	<b>\$ 2,854,011</b>

(1) Fibra UNO registra estas inversiones con base al método de participación, según lo permitido con las IFRS, dada la naturaleza de la inversión.

El saldo de la inversión en Torre Mayor al 30 de septiembre de 2015, se incrementó por \$273,751, mismos que corresponden a ajustes en el valor razonable. Este efecto se muestra en el estado de resultados de manera conjunta con aquellos atribuibles a las propiedades de inversión descritas en la Nota 6.

El saldo de la inversión en Torre Diana al 30 de septiembre de 2015, se incrementó por \$138,565 mismos que corresponden a las aportaciones realizadas por Fibra UNO para el desarrollo del proyecto.

9.	Otros activos, Neto	30/09/2015	31/12/2014
	Plataforma administrativa	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
	Asesoría por implementación	440,800	440,800
	Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	-
	Amortización acumulada	(341,222)	(194,984)
		<b>\$ 2,173,252</b>	<b>\$ 2,289,490</b>



## 10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de Septiembre de 2015				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo es miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) \$173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 158,862	-
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,518
Hipotecario	G-30 Met Life \$450 millones FID 435	MXN	10.11%	feb-16	385,828	-
Hipotecario	G-30 GE Fid. 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,376,663	-
Hipotecario	Morado GE US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	240,237
Hipotecario	Morado GE US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	47,052
Hipotecario	Morado GE \$864.8 millones	MXN	6.1600%	jul-16	834,574	-
Hipotecario	Morado GE \$898 millones	MXN	6.1600%	jul-16	867,463	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	mar-20	-	77,971
Hipotecario	Finsa GE US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	53,585
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	15,486
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	960,471	-
Bono	Nacional	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	6,850,058	-
Bono	Nacional	MXN	6.9900%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional	UDIS	UDIS	dic-28	2,260,346	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Saldos insolutos al 30 de Septiembre del 2015 \$					23,194,265	1,437,849
Tipo de cambio al 30 de Septiembre de 2015						17.0771
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$						24,554,291
Saldos insolutos al 30 de Septiembre de 2015 en pesos equivalentes						47,748,556
Prestamos a corto plazo						(7,208,183)
Total prestamos a largo plazo						40,540,373
Costo de la transacción						(428,701)
					\$	40,111,672

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 163,617	-
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,671
Hipotecario	G-30 Banamex Us Tranche Tultipark 10 millones FID 909	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	9,531
Hipotecario	G-30 MetLife 450 millones FID 435	MXN	10.11%	feb-16	393,368	-
Hipotecario	G-30 GE Tultipark Us 19.5 millones	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	18,501
Hipotecario	G-30 GE Fid. 721/722 1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,404,873	-
Hipotecario	Morado GE US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	243,940
Hipotecario	Morado GE US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	105,260
Hipotecario	Morado GE 864.8 millones	MXN	6.1600%	jul-16	842,818	-
Hipotecario	Morado GE 898 millones	MXN	6.1600%	jul-16	875,858	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	mar-20	-	80,801
Hipotecario	Finsa GE US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	55,148
Hipotecario	Hotel Centro Histórico Metlife	USD	7.50%	jul-15	-	30,874
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	16,043
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	995,278	-
Bono	Nacional	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	4,350,058	-
Bono	Nacional	UDIS	UDIS	dic-28	2,243,613	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Saldos insolutos al 31 de Diciembre del 2014					\$ 13,269,483	1,563,769
					Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014	14.7348
					Saldo en dólares en pesos equivalentes	\$ 23,041,823
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014 en pesos equivalentes						36,311,306
					Préstamos a corto plazo	(1,791,924)
					Total de préstamos a largo plazo	34,519,382
					Costo de la transacción	(390,672)
						\$ 34,128,710

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:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto Operativo) (NOI) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.2 a 1.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500 millones.

- Activos totales no gravados. Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la deuda no garantizada de la emisora y sus subsidiarias.
- Ni el fideicomiso ni ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total 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 dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) por la emisora o cualquier subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- El fideicomiso y ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional la razón de ingreso consolidado disponible para servicio de deuda entre el monto anual de servicio de deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda adicional.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 30 de septiembre de 2015 son:

Años de vencimiento	30/09/2015
2016	\$ 1,515,564
2017	985,052
2018	6,999,244
2019	153,319
2020	2,049,748
2021 y años posteriores	28,837,446
	<b>\$ 40,540,373</b>

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados	30/09/2015	31/12/2014
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,094,245	\$ 1,083,134
Proveedores	155,494	112,277
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	492,834	996,916
Intereses por pagar	461,414	263,508
	<u>\$ 2,203,987</u>	<u>\$ 2,455,835</u>

12. Pagos basados en CBFIs

En la asamblea anual de tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán creados. Al final del año Fibra UNO revisará su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados apoyándose en valuaciones realizadas por peritos independientes calificados. Los efectos de la revisión de la estimación original podrían diferir significativamente. Los costos de compensación relacionados a este plan por los tres meses y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014, fueron por \$77,522, \$51,877, \$269,640 y \$420,716, respectivamente. Durante el tercer trimestre de 2015 derivado de este programa se pusieron en circulación 8,734,156 CBFIs.

13. Ingresos mínimos de arrendamientos futuros

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos de la siguiente forma:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 4,359,216	\$ 2,122,741	\$ 1,303,672	\$ 7,785,629
De uno a 5 años	13,652,567	5,260,879	2,634,633	21,548,079
Más de 5 años	8,398,509	773,924	1,396,181	10,568,614
	<u>\$ 26,410,292</u>	<u>\$ 8,157,544</u>	<u>\$ 5,334,486</u>	<u>\$ 39,902,322</u>

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	30/09/2015	31/12/2014
Gastos por:		
Fibra UNO Administración		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	<u>\$ 829,129</u>	<u>\$ 949,263</u>

Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ 396,090	\$ 370,869
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 1,667,688	\$ 880,810
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	\$ 807,771	\$ 689,000
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V. (4)		
Servicios recibidos capitalizados	\$ 452,246	\$ 352,480
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 325,432	\$ 305,114
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 146,677	\$ 134,357
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	\$ 14,913	\$ 44,837
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	\$ 203	\$ 3,038
Cabi Inver, S. A. de C. V. (5)		
Servicios recibidos	\$ -	\$ 742

1. El Fideicomiso paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.
3. 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.
4. El Fideicomiso celebró un contrato de prestación de servicios de suministro de obra, los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagará a Cabi Inver, S. A. de C. V. y/o Luxe 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.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencias que van desde los cinco años, renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:                      30/09/2015                      31/12/2014

Por pagar:

Fibra UNO Administración	\$	83,557	\$	-
Parks Mantenimiento, S.C.		978		-
Jumbo Administración		14,555		-
Otras		7		-
	\$	<u>99,097</u>	\$	<u>-</u>

## 15. Información adicional

La administración de Fibra UNO analiza su información financiera discreta para fines de asignación de recursos y la evaluación de desempeño sobre una base consolidada, para tal razón, Fibra UNO tiene sólo un segmento reportable para sus operaciones consolidadas:

Segmento	Nueve meses		Tres meses
	30/09/2015	30/09/2015	31/12/2014
	Ingreso	Ingreso	Ingreso
Industrial	\$ 1,862,417	\$ 651,540	\$ 2,096,925
Comercial	3,912,044	1,452,716	3,355,080
Oficinas	<u>1,015,078</u>	<u>445,796</u>	<u>1,537,746</u>
	<u>\$ 6,789,539</u>	<u>\$ 2,550,052</u>	<u>\$ 6,989,751</u>

## 16. Patrimonio

### a) Aportaciones

- i. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 30 de septiembre de 2015 y 2014 existen 3,040,340,391 y 2,878,386,926 CBFIs en circulación, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2014 existen 2,878,386,926 CBFIs en circulación. Al 30 de septiembre de 2015 y 2014 existen 643,388,281 y 805,291,746, CBFIs en tesorería, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2014 existen 805,291,746 CBFIs en tesorería.
- iii. Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido por concepto de reembolso de capital \$2,920,175 y \$1,129,280, respectivamente. Asimismo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha realizado reembolsos de capital por \$1,847,542, de los cuales \$430,001 corresponden al ejercicio 2013. El reembolso de capital distribuido correspondiente al ejercicio 2014 fue por \$1,417,541.

b) **Distribuciones**

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

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
7 de agosto de 2015	\$ 1,499,273	\$ 643,238	\$ 856,035
11 de mayo de 2015	1,470,961	814,342	656,619
16 de febrero de 2015	1,407,521	-	1,407,521
<b>Total al 30 de septiembre de 2015</b>	<b>\$ 4,377,755</b>	<b>\$ 1,457,580</b>	<b>\$ 2,920,175</b>

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
11 de agosto de 2014	\$ 1,154,948	\$ 663,668	\$ 491,280
9 de mayo de 2014	826,813	618,814	208,000
13 de febrero de 2014	868,327	438,326	430,000
<b>Total al 30 de septiembre de 2014</b>	<b>\$ 2,850,088</b>	<b>\$ 1,720,808</b>	<b>\$ 1,129,280</b>

7 de noviembre de 2014	\$ 1,432,475	\$ 714,214	\$ 718,261
11 de agosto de 2014	1,154,948	663,668	491,280
9 de mayo de 2014	826,813	618,813	208,000
13 de febrero de 2014	868,327	438,326	430,001
<b>Total al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>\$ 4,282,563</b>	<b>\$ 2,435,021</b>	<b>\$ 1,847,542</b>

**17. Impuestos a la utilidad**

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

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido por concepto de anticipo del resultado fiscal \$1,457,580 y \$1,720,808, respectivamente. Asimismo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha realizado distribuciones de resultado fiscal por \$2,435,021, de los cuales \$438,326 corresponden al ejercicio 2013. El resultado fiscal distribuido correspondiente al ejercicio 2014 fue por \$1,996,695.

#### 18. Compromisos y contingencias

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Como parte de las transacciones de constitución, Fibra UNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, Fibra UNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de “Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión”.
- c) Con fecha 16 de octubre de 2015, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por \$1,525,892 millones. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de noviembre de 2015.
- d) 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 \$5,683,991 han sido ejercidos.

#### 19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 16 de octubre de 2015.