

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2016 y 2015**



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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, y por los periodos tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2016 y 2015**

Contenido	Página
Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera	2
Estados consolidados condensados intermedios de resultados	3
Estados consolidados condensados intermedios de cambios 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 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015  
(En miles de pesos)

Activos	Notas	31/03/2016	31/12/2015
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 6,485,800	\$ 5,995,918
Inversiones en valores	4.	1,277,026	2,300,596
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	856,678	751,346
Otras cuentas por cobrar		49,487	46,523
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,995,777	4,161,762
Pagos anticipados		519,082	459,660
<b>Total de activo circulante</b>		<b>12,183,850</b>	<b>13,715,805</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	6.	155,521,279	152,349,934
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7.	100,000	-
Inversiones en asociadas	8.	3,101,499	3,113,889
Otros activos, Neto	9.	2,071,261	2,121,525
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>160,794,039</b>	<b>157,585,348</b>
<b>Total de activos</b>		<b>\$ 172,977,889</b>	<b>\$ 171,301,153</b>

Pasivos y Patrimonio	Notas	31/03/2016	31/12/2015
<b>Pasivo circulante:</b>			
Préstamos	10.	\$ 10,385,436	\$ 10,123,627
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.	2,495,409	2,440,971
Rentas cobradas por anticipado		101,634	100,010
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	126,922	104,488
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>13,109,401</b>	<b>12,769,096</b>
Préstamos a largo plazo	10.	44,070,114	44,209,408
Depósitos de los arrendatarios		716,213	702,303
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		279,766	261,968
<b>Total de pasivo</b>		<b>58,175,494</b>	<b>57,942,775</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes	16.	96,237,615	97,742,581
Utilidades retenidas		18,353,804	15,615,797
<b>Total de patrimonio controlado</b>		<b>114,591,419</b>	<b>113,358,378</b>
Participación no controladora		210,976	-
<b>Total de patrimonio</b>		<b>114,802,395</b>	<b>113,358,378</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>\$ 172,977,889</b>	<b>\$ 171,301,153</b>

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

## Estados consolidados condensados intermedios de resultados

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2016 y 2015

(En miles de pesos)

	Notas	31/03/2016	31/03/2015
Ingresos de propiedades de inversión	15.	\$ 2,827,297	\$ 1,998,714
Ingresos por mantenimiento		290,430	193,459
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		37,684	33,329
Comisión por administración		18,750	-
		<u>3,174,161</u>	<u>2,225,502</u>
Honorarios de administración		(166,011)	(150,945)
Gastos de operación		(194,889)	(164,079)
Gastos de mantenimiento		(319,885)	(202,502)
Predial		(76,516)	(54,422)
Seguros		(31,141)	(17,425)
		<u>(788,442)</u>	<u>(589,373)</u>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por interés</b>		<u><b>2,385,719</b></u>	<u><b>1,636,129</b></u>
Gastos por intereses		(812,843)	(595,358)
Ingresos por intereses		38,147	199,346
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por interés</b>		<u><b>1,611,023</b></u>	<u><b>1,240,117</b></u>
Utilidad (pérdida) cambiaria, Neta		77,321	(784,347)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	6 y 8.	1,274,845	1,164,940
Amortización plataforma administrativa		(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones bancarias		(20,648)	(14,391)
Bono ejecutivo	12.	(124,338)	(164,621)
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<u><b>\$ 2,769,457</b></u>	<u><b>\$ 1,392,952</b></u>
<b>Participación controladora</b>		2,738,007	1,392,952
<b>Participación no controladora</b>	1c.	31,450	-
		<u><b>\$ 2,769,457</b></u>	<u><b>\$ 1,392,952</b></u>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**  
**Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2016 y 2015**  
**(En miles de pesos)**

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
<b>Saldos al 1 de enero de 2015</b>		<b>\$ 93,500,173</b>	<b>\$ 11,575,298</b>	<b>\$ 105,075,471</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 105,075,471</b>
Contribuciones de patrimonio	16.	-	-	-	-	-
Distribuciones a tenedores	16 y 17.	(1,407,521)	-	(1,407,521)	-	(1,407,521)
Utilidad neta consolidada		-	1,392,952	1,392,952	-	1,392,952
<b>Saldos al 31 de marzo de 2015</b>		<b>\$ 92,092,652</b>	<b>\$ 12,968,250</b>	<b>\$ 105,060,902</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 105,060,902</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>		<b>\$ 97,742,581</b>	<b>\$ 15,615,797</b>	<b>\$ 113,358,378</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 113,358,378</b>
Contribuciones de patrimonio	16.	304,338	-	304,338	-	304,338
Distribuciones a tenedores	16 y 17.	(1,629,778)	-	(1,629,778)	-	(1,629,778)
Interes minoritario	1c.	(179,526)	-	(179,526)	179,526	-
Utilidad neta consolidada		-	2,738,007	2,738,007	31,450	2,769,457
<b>Saldos al 31 de marzo de 2016</b>		<b>\$ 96,237,615</b>	<b>\$ 18,353,804</b>	<b>\$ 114,591,419</b>	<b>\$ 210,976</b>	<b>\$ 114,802,395</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo**  
**Por el periodos que terminaron el 31 de marzo de 2016 y 2015**  
**(En miles de pesos)**

	31/03/2016	31/03/2015
Actividades de operación:		
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 2,769,457</b>	<b>\$ 1,392,952</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(1,274,845)	(1,164,940)
(Ganancia) pérdida no realizada en moneda extranjera	(232,917)	552,309
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	100,535	134,984
Bono ejecutivo	124,338	164,621
Intereses a favor	(38,147)	(199,346)
Intereses a cargo	812,843	595,358
<b>Total</b>	<b>2,261,264</b>	<b>1,475,938</b>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(105,332)	(150,626)
Otras cuentas por cobrar	(2,964)	7,089
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,165,985	541,570
Pagos anticipados	(59,422)	(310,205)
(Disminución) incremento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	54,438	483,245
Cuentas por pagar partes relacionadas	22,434	92,220
Rentas cobradas por anticipado	19,422	23,605
Depósitos de los arrendatarios	13,910	40,787
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>3,369,735</b>	<b>2,203,623</b>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(1,004,110)	(1,504,145)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(100,000)	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	(700,000)	(1,650,762)
Inversiones en valores	1,023,570	(6,774,265)
Inversión en asociadas	-	(158,752)
Intereses recibidos	38,147	199,346
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(742,393)</b>	<b>(9,888,578)</b>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(145,670)	(137,016)
Obtención de préstamos	400,000	10,000,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(1,629,778)	(1,407,521)
Intereses pagados	(762,012)	(407,919)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado) obtenido de actividades de financiamiento</b>	<b>(2,137,460)</b>	<b>8,047,544</b>
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo y efectivo restringido	489,882	362,589
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	5,995,918	500,848
<b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>	<b>\$ 6,485,800</b>	<b>\$ 863,437</b>

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2016 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015

(En miles de pesos)

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

#### a) Información general

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, 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 México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

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

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 o el Asesor") (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S. C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S. C. ("Operadora CVC") 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 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 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 propiedades con GP Servicios Industriales, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“California”);
- viii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- ix. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara y,
- x. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S. C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353.

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
Puerta de Hierro (i)	Propiedades de inversión
El Salto Jalisco (ii)	Propiedades de inversión

- i. Con fecha 29 de febrero de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad “Puerta de Hierro” ubicada en Guadalajara, Jalisco y tiene de área bruta rentable de aproximadamente 24,946 m2. Con esta compra se realizó una operación de “sale and lease back”, en donde Fibra UNO subsecuentemente renta bajo un contrato triple neto, a 10 años, con dos prórrogas de cinco años cada una. El precio de adquisición fue por \$700 millones pagado en efectivo.
- ii. Con fecha 23 de febrero de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad “El Salto Jalisco” una nave industrial ubicada en Guadalajara, Jalisco, por la cual Fibra UNO pagó 5,060,501 CBFIs equivalentes a \$180,000. Así mismo y como parte del acuerdo para la adquisición del Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 metros cuadrados, que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180,000 con CBFIs.

#### c) Eventos relevantes

- i. Con fecha 26 de febrero de 2016, Fibra UNO realizó un depósito de seriedad por \$100,000 para la adquisición de Torre Cuarzo ubicada en Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México.
- ii. Con fecha 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.



- iii. Con fecha 8 de febrero de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$400 millones a una tasa TIIE+1.80%, el cual tiene un vencimiento al 17 de julio de 2016.
- iv. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como “Fideicomitente A” y Fibra UNO como “Fideicomitente B”, tendrán el derecho de recibir el 22.53% y 77.47%, respectivamente, del producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Latino; Fibra Uno registró en sus estados financieros consolidados la participación minoritaria correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Latino. El efecto de reconocer dicho interés minoritario en las cifras consolidadas de Fibra UNO se muestra al 31 de marzo de 2016 en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera y en el estado consolidado condensado intermedio de cambios en el patrimonio por \$210,976, y en los estados condensados intermedios de resultados por \$31,450, bajo el rubro de Participación no Controladora.

## 2. Bases de presentación

### a) Reclasificaciones

Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2016.

### b) Adopción de nuevas normas

#### a. **Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRSs” o “IAS” por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2015**

En el año en curso, Fibra UNO aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2015.

#### b. IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9	Instrumentos Financieros (2)
IFRS 14	Cuentas Regulatorias Diferidas (1)
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (2)
IFRS 16	Arrendamientos (3)
Modificaciones a la IFRS 11	Contabilización para Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos (1)
Modificaciones a la IAS 1	Iniciativa de Revelaciones (1)

Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (1)
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 41	Agricultura: Plantas productoras (1)
Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos (1)
Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28	Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación (1)
Modificaciones a las IFRS	Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 (1)

- (1) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, permitiéndose la aplicación temprana.
- (2) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.
- (3) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación temprana.

La administración de Fibra UNO no estima que la aplicación de estas modificaciones y las nuevas IFRS que tengan efectos importantes en los estados financieros consolidados de Fibra UNO.

### c) Estacionalidad

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

3. Efectivo y efectivo restringido	31/03/2016	31/12/2015
Efectivo y bancos	\$ 5,977,673	\$ 5,777,368
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	508,127	218,550
	<b>\$ 6,485,800</b>	<b>\$ 5,995,918</b>
4. Inversiones en valores	31/03/2016	31/12/2015
Valores gubernamentales de negociación	<b>\$ 1,277,026</b>	<b>\$ 2,300,596</b>

5. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2016	31/12/2015
Rentas por cobrar a clientes	\$ 971,829	\$ 856,497
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(115,151)	(105,151)
	<b>\$ 856,678</b>	<b>\$ 751,346</b>

6. Propiedades de inversión	31/03/2016	31/12/2015
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 140,196,283	\$ 137,830,327
Inversión en proceso de construcción	11,786,739	10,774,701
Reservas territoriales	1,134,567	1,341,216
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,403,690	2,403,690
	<b>\$ 155,521,279</b>	<b>\$ 152,349,934</b>

Concepto	Tipo	Propiedades	31/03/2016	31/12/2015
Saldos al inicio del período			\$ 152,349,934	\$ 113,831,162
Adquisiciones:				
Puerta de Hierro	Comercial	1	700,000	-
El Salto Jalisco	Industrial	1	180,000	-
Alaska	Oficinas	6	-	5,246,766
Lamar	Comercial	4	-	2,295,000
Artificios No. 40	Oficinas	1	-	52,950
CuautiPark II	Industrial	1	-	783,500
Oregon	Comercial	3	-	1,626,000
Indiana	Comercial	13	-	3,190,000
Kansas	Comercial	12	-	10,452,127
Buffalo	Desarrollo	1	-	2,820,418
Utah	Oficinas	1	-	1,010,664
Florida	Oficinas	1	-	640,098
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición			1,004,110	5,808,522
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			1,287,235	4,592,727
<b>Saldos al final del período</b>			<b>\$ 155,521,279</b>	<b>\$ 152,349,934</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 31 de marzo de 2016 y 2015, Fibra UNO estima que el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$1,287,235 y \$1,099,052, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2015 fue de \$4,592,728.

<b>7. Anticipos para la adquisición de propiedades</b>		<b>31/03/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Torre Cuarzo		<u>\$ 100,000</u>	<u>\$ -</u>

  

<b>8. Inversión en asociadas</b>	<b>% de participación</b>	<b>31/03/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Torre Mayor	49%	\$ 2,404,448	\$ 2,416,838
Torre Diana	50%	697,051	697,051
		<u>\$ 3,101,499</u>	<u>\$ 3,113,889</u>

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

<b>9. Otros activos, Neto</b>	<b>31/03/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(443,213)	(392,949)
	<u>\$ 2,071,261</u>	<u>\$ 2,121,525</u>

## 10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de marzo de 2016				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo es miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) \$173.8 millones FID 547	MXN	TIIIE + 1.90%	feb-21	\$ 155,557	-
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,414
Hipotecario	G-30 Blackstone (antes GE) Fid. 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,356,597	-
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) US 254.2 millones	USD	3.40%	jul-16	-	237,648
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.7000%	jul-16	-	38,329
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) \$864.8 millones	MXN	6.4600%	jul-16	828,691	-
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) \$898 millones	MXN	6.4600%	jul-16	861,473	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	oct-20	-	75,999
Hipotecario	Finsa Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	52,512
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	15,115
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIIE + 2.0%	sep-21	937,265	-
Quirografario	Inbursa	MXN	TIIIE + 2.0%	nov-16	2,000,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE + 1.8%	jun-16	400,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIIE + 0.80%	jun-19	6,850,058	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.9900%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,317,667	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	300,000
Saldos insolutos al 31 de marzo del 2016 \$					25,207,308	1,723,017
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2016						17.2509
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$						29,723,606
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2016 en pesos equivalentes						54,930,914
Préstamos a corto plazo						(10,385,436)
Total préstamos a largo plazo						44,545,478
Costo de la transacción						(475,364)
					\$	44,070,114

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre 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	\$ 157,223	-
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,466
Hipotecario	G-30 GE Fid. 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,366,756	-
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	238,943
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	42,703
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) \$864.8 millones	MXN	6.1600%	jul-16	831,632	-
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) \$898 millones	MXN	6.1600%	jul-16	864,468	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	oct-20	-	76,993
Hipotecario	Finsa Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	53,049
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	15,301
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	948,868	-
Quirografario	Inbursa	MXN	TIIE + 2.0%	nov-16	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	6,850,058	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.9900%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,290,766	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	300,000
Saldos insolutos al 31 de diciembre del 2015 \$					24,809,771	1,730,455
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015						17.3398
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$						30,005,744
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015 en pesos equivalentes						54,815,515
Prestamos a corto plazo						(10,123,627)
Total prestamos a largo plazo						44,691,888
Costo de la transacción						(482,480)
					\$	44,209,408

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. Las condiciones más relevantes son:

- 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.

- 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.
- Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar deuda garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda garantizada y a cualquier otra deuda garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la deuda garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso 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) desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- 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.

Adicionalmente nuestra regulación como FIBRA nos requiere lo siguiente:

- El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y

el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

- El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de marzo de 2016 son:

Años de vencimiento	31/03/2016
2018	\$ 183,334
2019	976,661
2020	7,002,286
2021	1,237,381
2022	901,980
2023 y años posteriores	34,243,836
	<u>\$ 44,545,478</u>

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados	31/03/2016	31/12/2015
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,373,899	\$ 1,373,899
Proveedores	128,835	86,945
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	415,221	434,413
Intereses por pagar	577,454	545,714
	<u>\$ 2,495,409</u>	<u>\$ 2,440,971</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 entregados. Al final del año Fibra UNO determina el número e importe de los CBFIS que espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación relacionados a este plan al 31 de marzo de 2016 y 2015, fueron por \$124,338 y \$164,621,



respectivamente, y al 31 de diciembre de 2015 por \$587,792. Durante 2015 y derivado de este programa se pusieron en circulación 8,734,156 CBFIs.

### 13. Ingresos mínimos de arrendamiento futuros

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento por devengar documentados en los contratos respectivos vigentes con base a su vencimiento se muestra de la siguiente forma:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 4,627,453	\$ 2,271,904	\$ 1,223,559	\$ 8,122,916
De uno a 5 años	14,604,508	5,766,404	3,018,490	23,389,402
Más de 5 años	8,964,724	1,172,253	1,748,586	11,885,563
	<u>\$ 28,196,685</u>	<u>\$ 9,210,561</u>	<u>\$ 5,990,635</u>	<u>\$ 43,397,881</u>

### 14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	31/03/2016	31/12/2015
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 18,750	\$ 38,333
Gastos por:		
Fibra UNO Administración		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	\$ 21,000	\$ 828,116
Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ 141,485	\$ 533,224
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 451,545	\$ 1,801,200
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 205,978	\$ 855,943
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 35,944	\$ 433,513
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 90,345	\$ 395,400
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 65,724	\$ 207,607
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 9,555	\$ 89,657
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	\$ 221	\$ 2,375

1. Fibra UNO 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. Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.

3. 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. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. De acuerdo a lo establecido en el contrato de prestación 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.
6. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353), F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

Los saldos con partes relacionadas son:	31/03/2016	31/12/2015
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 97,006	\$ 88,951
Parks Mantenimiento, S.C.	6,451	982
Jumbo Administración	19,265	14,555
Coordinadora de Inmuebles Industriales	3,400	-
Otras	800	-
	<b>\$ 126,922</b>	<b>\$ 104,488</b>

## 15. Información adicional

La administración de Fibra UNO analiza la información financiera de ésta para fines de asignación de recursos y de evaluación de desempeño, sobre una base consolidada conforme al uso de cada una de sus propiedades de inversión, agrupándolas de la siguiente forma:

## Ingresos de propiedades de inversión

Segmento	Tres meses terminados	
	31/03/2016	31/03/2015
Industrial	\$ 724,301	\$ 590,307
Comercial	1,582,730	1,129,057
Oficinas	520,266	279,350
	<b>\$ 2,827,297</b>	<b>\$ 1,998,714</b>

## 16. Patrimonio

- i. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 31 de marzo de 2016 y 2015, existen 3,202,639,639 y 2,988,764,820 CBFIs en circulación, respectivamente y al 31 de diciembre de 2015, existen 3,197,579,138 CBFIs en circulación. Al 31 de marzo de 2016 y 2015, existen 643,989,697 y 653,527,700 CBFIs en tesorería, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2015, existen 486,099,534 CBFIs en tesorería.

## 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
11 de febrero de 2016	\$ 1,629,778	\$ -	\$ 1,629,778
Total al 31 de marzo de 2016	<b>\$ 1,629,778</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,629,778</b>
9 de noviembre de 2015	\$ 1,525,891	\$ 236,410	\$ 1,289,481
7 de agosto de 2015	1,499,273	643,238	856,035
11 de mayo de 2015	1,470,962	814,343	656,619
16 de febrero de 2015	1,407,521	-	1,407,521
Total al 31 de diciembre de 2015	<b>\$ 5,903,647</b>	<b>\$ 1,693,991</b>	<b>\$ 4,209,656</b>

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$1,629,778 y \$1,407,521, respectivamente, los cuales corresponden al ejercicio 2015 y 2014, respectivamente, y por el año que termino el 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$4,209,656, de los cuales \$1,407,521 corresponden al ejercicio 2014.

## 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 31 de marzo de 2016 y 2015, Fibra UNO no ha realizado anticipos por distribuciones de resultado fiscal, y por el año que termino el 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO distribuyó por concepto de resultado fiscal \$1,693,991 correspondientes a dicho ejercicio.

## 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) Con fecha 27 de abril de 2016, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,607,651. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de mayo de 2016.
- c) 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 \$4,504,800 han sido invertidos. Los terrenos donde se desarrollan estos inmuebles fueron aportados y pagados con CBFIs.
- d) Como parte del acuerdo para la adquisición del Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 metros cuadrados, que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180,000 con CBFIs.

## 19. Eventos posteriores

- a) El 30 de abril de 2016, GP Servicios Industriales, S. A. de C. V. dejará de prestar servicios de administración al portafolio California conforme al contrato que se tiene firmado con ellos.
- b) El 18 de abril de 2016, Fibra UNO realizó el pago anticipado de dos líneas de crédito quirografarias las cuales tenían vencimiento durante 2016, por un total de \$2,400 millones de la siguiente manera: (i) pago anticipado de la línea de crédito con Inbursa por \$2,000 millones, la cual devengaban intereses a una tasa TIIE más 200 puntos base, y (ii) pago anticipado de la línea de crédito con Actinver por \$400

---

millones, la cual devengaba intereses a una tasa TIIE más 180 puntos base. Estos créditos fueron pagados anticipadamente con los recursos obtenidos de la emisión del 12 de abril de 2016 por \$4,500 millones.

- c) El 12 de abril de 2016 Fibra UNO realizó emisiones de deuda quirografaria en el mercado local por un monto total de \$4,500 millones a través de tres emisiones; una emisión en UDIS equivalente a \$2,495 millones, a una tasa fija en UDIS de 460 puntos base, a un plazo de 11 años, con vencimiento el 1 de abril de 2027 y con clave de pizarra FUNO16U; una emisión por \$884 millones, a una tasa TIIE más 65 puntos base, a un plazo de tres años, con vencimiento el 11 de abril de 2027 y con clave de pizarra FUNO 16; y una emisión por \$1,121 correspondiente a la reapertura del bono tasa fija de 2013 con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con un plazo remanente de 7.6 años, y con clave de pizarra FUNO 13-2.

## 20. 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, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 27 de abril de 2016.

\*\*\*\*\*