

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

Estados financieros
consolidados por los años que
terminaron el 31 de diciembre
de 2016, 2015 y 2014, e
Informe de los auditores
independientes del 5 de abril
de 2017

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

Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2016, 2015
y 2014

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados	8
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias ("Fibra UNO"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 y los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada de Fibra UNO al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Fibra UNO de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

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

Cuestiones Claves de Auditoría

Las Cuestiones Claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que fueron seleccionados de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las Cuestiones Claves de Auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

(Continúa)

i) *Reconocimiento de Ingresos por Arrendamiento, ver Notas 4q y 21*

Fibra UNO tiene un número importante de arrendatarios cuyas condiciones comerciales son variables y peculiares a cada uno de ellos, tales como: inicio de arrendamiento, plazo, moneda de pago, rentas variables, rentas cobradas por anticipado, periodos de gracia, etc. Pudiera existir el riesgo de que el reconocimiento de ingresos por arrendamiento no se apegue a las condiciones comerciales de los contratos y de que el ingreso no sea reconocido de manera apropiada, considerando los derechos y obligaciones transferidos a los arrendatarios.

Fibra UNO mantiene bases de datos de sus contratos de rentas ("Rent Roll") cuyo soporte son los contratos con cada uno de ellos, con las variables de importancia. Esta base de datos es la base para realizar la facturación de manera mensual. Posteriormente, la Administración realiza un análisis de los conceptos facturados para determinar el correcto registro del ingreso devengado en el estado consolidado de resultados.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros: 1) La revisión de los términos mercantiles en los contratos para determinar el momento en el cual los riesgos y beneficios han sido transferidos al arrendatario dependiendo de dichas condiciones (ej. firma del contrato, posesión del inmueble, etc.); 2) Verificamos, de manera selectiva, que dichos contratos estuvieran debidamente contenidos en el Rent Roll del año; 3) Revisamos la integridad de la información en el Rent Roll, a través de especialistas en Tecnología de Información para confirmar que no hubiese manipulaciones indebidas de la base de datos; 4) De los contratos seleccionados con los arrendatarios, identificamos las obligaciones de desempeño establecidas, asegurándonos que la facturación se hubiese elaborado de manera adecuada y que el ingreso hubiese sido reconocido solamente cuando se hubieran transferido los riesgos y una vez que se hubiesen satisfecho las obligaciones de desempeño; 5) Indagamos y corroboramos con la Administración el tipo de términos mercantiles que se tienen celebrados con los clientes con la finalidad de determinar el momento en el cual se considera que se han sido transferidos los derechos y obligaciones.

Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevantes que resultaran en ajustes a los ingresos por arrendamiento en los estados financieros consolidados adjuntos.

ii) *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 4h y 9*

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración, con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado actual, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes.

Los valuadores independientes seleccionados por Fibra UNO son CBRE y Colliers International, para todos sus portafolios de propiedades de inversión. Ambas firmas de valuadores cuentan con una vasta experiencia en el mercado inmobiliario. Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptados por Fibra UNO, no sean las adecuadas.

(Continúa)

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas valuadoras, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; obtuvimos certificados de avalúo (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos claves de sus valuaciones. Con base en nuestro trabajo realizado, estamos satisfechos de la independencia y competencia de las firmas en la realización de sus procedimientos y que el alcance de su trabajo haya sido el apropiado.
- b) De una muestra de propiedades seleccionada de forma aleatoria, probamos la información contenida en la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra UNO. A su vez, dicha información fue validada, verificando que los contratos de arrendamiento estuvieran debidamente firmados y aprobados, y revisamos las facturas correspondientes. Para las propiedades que se encuentran en desarrollo, revisamos los costos incurridos y registrados a la fecha, incluidos en el informe de avance de obra contra lo confirmado por el valuador y verificamos que los costos incurridos fuesen similares en otros proyectos completamente terminados. De los informes presentados por el supervisor de obra, obtuvimos una muestra del total de costos reportados a la fecha de revisión y verificamos la documentación soporte de dichas erogaciones.
- c) Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades. Con base en una muestra, observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad se realizó de conformidad con la IAS 40 "Propiedades de Inversión" y que el uso en la determinación del valor en libros fue el adecuado para efecto de los estados financieros consolidados. Involucramos a nuestros especialistas de valuación para comparar las valuaciones de cada propiedad contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y desafiar la metodología y los supuestos de valuación considerados por el valuador independiente. Utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde los crecimientos de valores de capital fueran más altos o más bajos, en comparación a los índices de mercado.

Consideramos que la metodología y el juicio profesional de la Administración de Fibra UNO, para la valuación de las propiedades de inversión, con base en los supuestos anteriores, son razonables. Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

iii) Cumplimiento Fiscal para Mantener la Condición de FIBRA, de Acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ver Notas 1 y 20

Para mantener el estado como FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios ("CBFIs"), en adición a otros requisitos. Pudiera existir el riesgo de que ante algún incumplimiento, Fibra UNO no sea catalogada como una FIBRA.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de Negocio en Marcha de Fibra UNO. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual del Fideicomiso y el involucramiento de expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2016.

No encontramos excepciones a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que pudiera tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

(Continúa)

Información Distinta de los Estados Financieros Consolidados y del Informe de los Auditores Independientes

La Administración de Fibra UNO es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra UNO está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de éste informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es consistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, y que no parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría de Fibra UNO sobre los Estados Financieros Consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra UNO de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto si la Administración de Fibra UNO tiene intención de liquidar Fibra UNO o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría de Fibra UNO tienen a su cargo la supervisión de los procedimientos y controles necesarios para que la información financiera de Fibra UNO sea confiable, útil y precisa; lo anterior, con el apoyo de la auditoría interna.

Responsabilidad de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, derivados de fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que las que resulten de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación de un control interno.

(Continúa)

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de Negocio en Marcha y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra UNO para continuar como Negocio en Marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra UNO deje de ser un Negocio en Marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos relevantes cuantitativa y cualitativamente, de forma que alcancen una presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de Fibra UNO para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño del grupo de auditoría. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, el enfoque y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de Fibra UNO, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las Cuestiones Clave de Auditoría. Describimos esas cuestiones en éste informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores
Ciudad de México, México
5 de abril de 2017

(Concluye)

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

Activo	Notas	2016	2015	2014
Activo circulante:				
Efectivo y efectivo restringido	6.	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918	\$ 500,848
Inversiones en valores	7.	1,956,101	2,300,596	19,528,446
Rentas por cobrar a clientes y otras	8.	1,510,294	797,869	763,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	17.	80,293	-	-
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al valor agregado		2,141,696	4,161,762	3,082,513
Pagos anticipados		<u>430,717</u>	<u>459,660</u>	<u>171,658</u>
Total de activo circulante		11,673,221	13,715,805	24,047,188
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	9.	172,739,278	151,822,122	113,303,350
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	10.	-	-	1,121,095
Inversiones en asociadas	11.	5,178,900	3,113,889	2,854,011
Instrumentos financieros derivados	13.	515,055	-	-
Otros activos	12.	<u>1,920,523</u>	<u>2,121,525</u>	<u>2,289,490</u>
Total de activo no circulante		<u>180,353,756</u>	<u>157,057,536</u>	<u>119,567,946</u>
Total de activo		<u>\$ 192,026,977</u>	<u>\$ 170,773,341</u>	<u>\$ 143,615,134</u>

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes

Pasivo circulante:				
Préstamos	14.	\$ 633,911	\$ 10,123,627	\$ 1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	15.	3,232,397	1,913,159	1,928,023
Rentas cobradas por anticipado		165,362	100,010	57,023
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17.	<u>93,266</u>	<u>104,488</u>	<u>-</u>
Total de pasivo circulante		<u>4,124,936</u>	<u>12,241,284</u>	<u>3,776,970</u>
Préstamos	14.	64,172,642	44,209,408	34,128,710
Otras cuentas por pagar a largo plazo		125,530	-	-
Depósitos de los arrendatarios		825,067	702,303	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	16.	<u>135,467</u>	<u>261,968</u>	<u>159,174</u>
Total de pasivo		<u>69,383,642</u>	<u>57,414,963</u>	<u>38,539,663</u>

(Continúa)

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes

	Notas	2016	2015	2014
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	19.	95,383,575	97,742,580	93,500,173
Utilidades retenidas		25,524,669	15,615,798	11,575,298
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	13.	<u>(103,006)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de participación controladora		<u>120,805,238</u>	<u>113,358,378</u>	<u>105,075,471</u>
Participación no controladora		<u>1,838,097</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes		<u>122,643,335</u>	<u>113,358,378</u>	<u>105,075,471</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 192,026,977</u>	<u>\$ 170,773,341</u>	<u>\$ 143,615,134</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFI que se muestra en pesos)

	Notas	2016	2015	2014
Ingresos por:				
Arrendamientos	22.	\$ 11,756,607	\$ 9,574,616	\$ 6,989,751
Mantenimiento		1,230,420	963,377	707,842
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		157,821	148,573	124,387
Comisión por administración	17.	108,000	38,333	-
		<u>13,252,848</u>	<u>10,724,899</u>	<u>7,821,980</u>
Gastos por:				
Honorarios de administración		(678,686)	(612,928)	(490,832)
Gastos de operación		(824,967)	(668,237)	(530,623)
Gastos de mantenimiento		(1,293,772)	(1,065,230)	(807,394)
Amortización de la plataforma administrativa		(194,984)	(194,984)	(194,984)
Bono ejecutivo	18.	(169,997)	(587,792)	(530,280)
Predial		(323,074)	(258,801)	(155,104)
Seguros		<u>(143,918)</u>	<u>(87,012)</u>	<u>(84,179)</u>
		<u>(3,629,398)</u>	<u>(3,474,984)</u>	<u>(2,793,396)</u>
Gastos por intereses		(3,826,836)	(2,681,540)	(2,019,111)
Ingresos por intereses		263,833	412,083	430,494
Pérdida cambiaria, Neta		(4,752,607)	(3,878,142)	(2,222,097)
Amortización de comisiones bancarias y otros gastos financieros		(133,579)	(81,867)	(166,545)
Instrumentos financieros derivados	13.	(46,624)	-	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	9.	<u>11,266,275</u>	<u>4,714,041</u>	<u>4,659,760</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 12,393,912</u>	<u>\$ 5,734,490</u>	<u>\$ 5,711,085</u>
Participación controladora		\$ 11,824,632	\$ 5,734,490	\$ 5,711,085
Participación no controladora		<u>569,280</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta consolidada		<u>\$ 12,393,912</u>	<u>\$ 5,734,490</u>	<u>\$ 5,711,085</u>
Utilidad neta por CBFI básica (pesos)		<u>\$ 1.9927</u>	<u>\$ 1.9054</u>	<u>\$ 2.3264</u>
Utilidad neta por CBFI diluida (pesos)		<u>\$ 1.9696</u>	<u>\$ 1.6403</u>	<u>\$ 1.7517</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	Número de CBFIs	Patrimonio	Utilidades retenidas	Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	1,809,013,266	\$ 49,914,979	\$ 8,299,234	\$ -	\$ 58,214,213	\$ -	\$ 58,214,213
Contribuciones de patrimonio	1,069,373,660	45,432,735	-	-	45,432,735	-	45,432,735
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(1,847,541)	(2,435,021)	-	(4,282,562)	-	(4,282,562)
Utilidad neta consolidada	-	-	5,711,085	-	5,711,085	-	5,711,085
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2,878,386,926	\$ 93,500,173	\$ 11,575,298	-	\$ 105,075,471	\$ -	\$ 105,075,471
Contribuciones de patrimonio	319,192,212	8,452,064	-	-	8,452,064	-	8,452,064
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(4,209,656)	(1,693,991)	-	(5,903,647)	-	(5,903,647)
Utilidad neta consolidada	-	-	5,734,490	-	5,734,490	-	5,734,490
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3,197,579,138	97,742,581	15,615,797	-	113,358,378	-	113,358,378
Contribuciones de patrimonio	51,726,612	2,095,942	-	-	2,095,942	1,268,817	3,364,759
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(4,454,948)	(1,915,760)	-	(6,370,708)	-	(6,370,708)
Utilidad neta consolidada	-	-	11,824,632	-	11,824,632	569,280	12,393,912
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	(103,006)	(103,006)	-	(103,006)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	3,249,305,750	\$ 95,383,575	\$ 25,524,669	\$ (103,006)	\$ 120,805,238	\$ 1,838,097	\$ 122,643,335

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

	2016	2015	2014
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 12,393,912	\$ 5,734,490	\$ 5,711,085
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajustes al valor razonable en propiedades de inversión e inversión en asociadas	(11,266,275)	(4,714,041)	(4,659,760)
Pérdida (ganancia) no realizada en moneda extranjera	4,276,168	4,022,379	2,030,618
Amortización de comisiones bancarias	133,579	81,867	166,545
Amortización de plataforma	194,984	194,984	194,984
Bono ejecutivo	169,997	587,792	530,280
Intereses a favor	(263,833)	(412,083)	(430,494)
Intereses a cargo	3,826,836	2,681,540	2,019,111
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	46,624	-	-
Total	<u>9,511,992</u>	<u>8,176,928</u>	<u>5,562,369</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(712,425)	(34,146)	(31,275)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(80,293)	-	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,020,066	(1,079,249)	653,489
Pagos anticipados y otros activos	28,943	(315,021)	(153,973)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,358,051	(340,660)	(607,019)
Rentas cobradas por anticipado	(61,149)	145,781	40,667
Otras cuentas por pagar a largo plazo	86,717	-	-
Depósitos de los arrendatarios	122,764	227,494	85,231
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(11,222)	104,488	(60,767)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>12,263,444</u>	<u>6,885,615</u>	<u>5,614,331</u>
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(5,878,590)	(8,122,203)	(3,573,709)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	-	(1,121,095)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,529,171)	(16,818,476)	(6,067,057)
Adquisiciones de negocios	-	-	-
Inversión en valores	344,495	17,227,850	(18,804,470)
Inversión en derechos fiduciarios	-	(138,564)	(248,970)
Intereses recibidos	171,698	412,083	430,494
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(7,891,568)</u>	<u>(7,439,310)</u>	<u>(29,384,807)</u>

(Continúa)

	2016	2015	2014
Actividades de financiamiento:			
Pagos y prepagos de préstamos	(13,403,201)	(2,612,737)	(15,320,277)
Préstamos obtenidos	17,561,558	16,920,892	13,101,441
Aportación participación no controladora	1,100,000	-	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(6,370,708)	(5,903,646)	(4,282,562)
Intereses pagados	(3,701,323)	(2,355,744)	(1,824,540)
Aportaciones de los fideicomitentes	-	-	31,232,804
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	<u>(4,813,674)</u>	<u>6,048,765</u>	<u>22,906,866</u>
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(441,798)	5,495,070	(863,610)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>5,995,918</u>	<u>500,848</u>	<u>1,364,458</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 5,554,120</u>	<u>\$ 5,995,918</u>	<u>\$ 500,848</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a. Información general y actividades

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 dedica 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 el Fibra UNO ha celebrado los siguientes contratos:

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. C. ("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 de las propiedades con F1 Management, S. C. ("F1 Management"), Operadora CVC, A. C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S. C. ("F1 Controladora de Activos") (entidades 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 con Consultora Centro Histórico, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- viii. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;

- ix. 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, y
- x. Un contrato de servicios por construcción y gestión de obra con MTK Developers, S. A. de C. V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

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

b. *Adquisiciones*

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Midtown Jalisco (i)	21 de julio de 2016	En desarrollo
Tower Vallarta (ii)	19 de agosto de 2016	Propiedades de inversión
Torre Cuarzo (iii)	27 de junio 2016	En desarrollo
Espacio Tollocan (iv)	1 de junio de 2016	En desarrollo
Puerta de Hierro (v)	29 de febrero 2016	Propiedades de inversión
El Salto Jalisco (vi)	23 de febrero 2016	Propiedades de inversión
Portafolio Alaska (vii)	14 de diciembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Lamar (viii)	19 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Artificios No. 40 (ix)	4 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Cuautipark II (x)	30 de septiembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Oregón (xi)	11 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Indiana (xii)	2 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Kansas (xiii)	30 de abril de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Buffalo (xiv)	17 de abril de 2015	En desarrollo
Portafolio Utah (xv)	4 de marzo de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Florida (xvi)	27 de febrero de 2015	Propiedades de inversión
Samara (xvii)	16 diciembre de 2014	Propiedades de inversión
Insurgentes 476 (xviii)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Insurgentes 1571 (xix)	24 de septiembre de 2014	Propiedades de inversión
Christel House (xx)	24 de agosto de 2014	En desarrollo
La Viga (xxi)	23 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Península Vallarta (xxii)	15 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Galerías Guadalajara (xxiii)	15 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Hotel Centro Histórico (xxiv)	7 de julio de 2014	Propiedades de inversión
Corporativo San Mateo (xxv)	25 de junio de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio California (xxvi)	5 de mayo de 2014	Propiedades de inversión
Portafolio Maine (xxvii)	19 de febrero de 2014	Propiedades de inversión

- i. Durante el tercer trimestre del 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Midtown Jalisco”, por \$440 millones de pesos. Esta propiedad es un terreno de aproximadamente 58,740.63 m² para el desarrollo de un inmueble de usos mixtos en la ciudad de Guadalajara, en el estado de Jalisco y contará con un área bruta rentable de 105,000 m² más 225 habitaciones en el hotel.
- ii. Con fecha 19 de agosto de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de “Tower Vallarta”, adquisición que forma parte del portafolio “Turbo”, siendo este el primer hotel tipo Resort y formado todo-incluido del portafolio Fibra UNO, localizado en Puerto Vallarta. El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$1,477.1 millones de pesos que fue pagado con una combinación de efectivo y CBFIs.
- iii. Con fecha 27 de junio de 2016, Fibra UNO adquirió la propiedad “Torre Cuarzo” ubicada en la Ciudad de México. La propiedad contará con un área bruta rentable de aproximadamente 72,000 m². La propiedad se encuentra actualmente en etapa final de desarrollo y se espera su entrega para el segundo trimestre de 2017. El precio de adquisición fue por \$2,898.1 millones de pesos.

- iv. Con fecha 1 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso 2500, en el que Tiendas de Descuento Monterrey, S. A. de C. V. ("Soriana") actúa como "Fideicomitente A", Fibra UNO como "Fideicomitente B" y Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver") como "Fiduciario". El contrato de fideicomiso acuerda la construcción de "Espacio Tolloccan" el cual incluye una tienda Soriana y un centro comercial, y por el cual Soriana aportó un terreno con superficie útil de 55,378 m² por el que Fibra UNO hizo un pago de \$229.3 millones de pesos y Soriana le pagará a Fibra UNO para que construya la tienda por un importe de \$110 millones de pesos. Una vez terminada la obra se creará el régimen en condominio para que Soriana sea dueña de su tienda y Fibra UNO del centro comercial.
- v. Con fecha 29 de febrero de 2016 se registró la propiedad "Puerta de Hierro" ubicada en Guadalajara, Jalisco y tiene un área bruta rentable aproximadamente de 24,946 m². Con esta compra se realizó una operación de "sale and leaseback" 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 de \$700 millones pagado en efectivo.
- vi. Con fecha 23 de febrero de 2016 se registró la propiedad "El Salto Jalisco" una nave industrial ubicada en Guadalajara, Jalisco, por la cual Fibra UNO pagó 5,060,501 CBFI's equivalentes a \$180,000. Así mismo y como partes del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y el equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m², Fibra UNO realizará el pago por un monto aproximado de \$180,000 con CBFI's.
- vii. Con fecha 14 de diciembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Alaska", por el cual pagó 148,327,000 CBFI's equivalentes a \$5,246,766, el 5% de estos CBFI's permanecerá en un fideicomiso de garantía durante un año por cualquier contingencia que pudiera surgir y no tendrán derechos patrimoniales ni económicos durante ese periodo y por lo tanto no estarán en circulación. El portafolio se integra de seis edificios de oficinas localizados en la Ciudad de México.
- viii. Con fecha 19 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Lamar", por el cual pagó un precio en efectivo de \$2,295,000. El portafolio se integra de cuatro planteles universitarios localizados en la Ciudad de Guadalajara pertenecientes a Grupo ICEL. La transacción consistió en un "sale and leaseback" en donde como parte de la adquisición, los partes firmaron un contrato de arrendamiento operativo de Fibra UNO a Grupo ICEL, que considera un contrato de arrendamiento triple neto con una vigencia de 10 años y una prórroga de 10 años adicionales.
- ix. Con fecha 4 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México, por la cual Fibra UNO realizó un pago en efectivo por \$52,950.
- x. 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 CBFI's 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.
- xi. Con fecha 11 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Oregon", por el cual pagó 41,390,686 CBFI's equivalentes a \$1,626,000. El portafolio se conforma de 3 centros comerciales en la Ciudad de México.
- xii. 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 en un sale and leaseback bajo un contrato de arrendamiento triple-neto a 10 años con prórroga de 10 años adicionales.

- xiii. 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.
- xiv. 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.
- xv. Con fecha 4 de marzo de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado “Utah”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de 67.9 millones de dólares equivalentes a \$1,010,664. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas.
- xvi. Con fecha 27 de febrero de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado “Florida”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$640,098. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre la esquina de Avenida Insurgentes Sur y Barranca del Muerto.
- xvii. Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO adquirió el corporativo de oficinas y centro comercial denominado Samara, que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 144,000 m² aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$5,586 millones, asumiendo deuda por \$1,232 millones y un pago de CBFIs equivalentes a \$4,165 millones.
- xviii. Con fecha 24 de septiembre de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 476, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 9,691 m² aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$216 millones.
- xix. Con fecha 24 de septiembre de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble denominado Insurgentes 1571, que forma parte del portafolio P4 que se localiza en la Ciudad de México y cuenta con un área rentable de 1,803 m² aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de \$64.3 millones.
- xx. Con fecha 24 de agosto de 2014, Fibra UNO registró la compra del terreno denominado Christel House ubicado en la Ciudad de México, para el desarrollo de instalaciones con fines educativos. El precio de compra fue por \$34.2 millones.
- xxi. Con fecha 23 de julio de 2014, Fibra UNO adquirió Corporativo de Oficinas La Viga, ubicado en Calzada de la Viga en la Ciudad de México y cuenta con área rentable de 22,538 m² aproximadamente. El precio convenido fue por \$414.9 millones.
- xxii. Con fecha 15 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del centro comercial Península Vallarta, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Puerto Vallarta en el Estado de Jalisco. El centro comercial Península Vallarta cuenta con área rentable de 11,874 m² aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$260 millones, de los cuales aproximadamente \$57.2 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$202.8 en CBFIs.
- xxiii. Con fecha 15 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del centro comercial Galerías Guadalajara, que forma parte del portafolio R-15 y que se localiza en la ciudad de Guadalajara en el Estado de Jalisco. El centro comercial Galerías Guadalajara cuenta con área rentable de 72,492 m² aproximadamente. Esta adquisición se cerró por un precio de compra de aproximadamente \$3,575 millones, de los cuales aproximadamente \$739 millones fueron en efectivo y aproximadamente \$2,720 en CBFIs.

- xxiv. Con fecha 7 de julio de 2014, Fibra UNO registró la compra del inmueble en el que se opera un hotel de la cadena Hilton y otros arrendatarios, ubicado en el Centro Histórico de la Ciudad de México. El precio total de compra fue de aproximadamente 90 millones de dólares, que incluye un pago de CBFIs por aproximadamente 59 millones de dólares, más deuda asumida como parte de la operación de compra por 31 millones de dólares aproximadamente. El hotel cuenta con 458 habitaciones en un área de aproximadamente 40,000 m² de construcción.
- xxv. Con fecha 25 de junio de 2014, Fibra UNO registró la compra del Corporativo de Oficinas San Mateo ubicado en el Estado de México. El precio de compra fue por \$121 millones, pagado en CBFIs y cuenta con 5,440 m² aproximadamente de área rentable.
- xxvi. Con fecha 5 de mayo de 2014, Fibra UNO adquirió portafolio California, por 274.8 millones de dólares. Por esta adquisición se pagaron 92.6 millones de dólares en efectivo y 176.2 millones de dólares mediante la emisión de CBFIs. Fibra UNO tendrá que pagar 6 millones de dólares adicionales siempre y cuando en los siguientes seis meses incremente la ocupación en al menos 15,550 m² aproximadamente.

El portafolio se compone de 29 inmuebles localizados en Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas con un área bruta rentable de 345,469 m² aproximadamente. Adicionalmente, el portafolio cuenta con 274,035 m² aproximadamente de reserva territorial para expansiones futuras que arrojan un potencial de 137,800 m² aproximadamente rentables de parques industriales en Monterrey y San Luis Potosí.
- xxvii. Con fecha 19 de febrero de 2014, Fibra UNO cerró la compra de 5 propiedades industriales y un centro comercial a Hines México (Portafolio Maine), por un valor de 86.5 millones de dólares y \$472.4 millones de pesos, respectivamente.

c. ***Eventos relevantes***

- i. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre Fibra UNO como "Fideicomitente A", adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso Irrevocable No. F/2353 (Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) ("Helios"), como "Fideicomitente B" y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver"). La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado "Mitikah", mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584, los portafolios "Buffalo" y "Colorado", y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.

Los frutos de esta co-inversión ya sea por concepto de ingresos derivados de las rentas netas, reembolso, desinversión parcial o total del patrimonio, podrán ser distribuidos por el Fiduciario acorde a los tiempos fijados por el Administrador.

Con fecha 22 de diciembre de 2016, Fibra UNO realizó la aportación del portafolio "Buffalo" al patrimonio del Fideicomiso 2584, por \$3,660 millones de pesos, para el desarrollo del proyecto "Mitikah".

Fibra UNO mantiene control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso a las suyas; por tal razón la aportación del portafolio Buffalo al Fideicomiso 2584 se muestra al 31 de diciembre de 2016 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2016 Fibra UNO posee el 76.89% del patrimonio del Fideicomiso 2584, mientras que el Fideicomiso 2353 posee el 23.11%

- ii. Con fecha 4 de octubre de 2016, Fibra UNO recuperó \$476.1 millones de pesos en efectivo por el concepto del impuesto al valor agregado.
- iii. Con fecha 30 de septiembre de 2016, Fibra UNO pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone" (antes GE Real Estate), por \$1,336.3 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa fija de 7.75%.
- iv. Con fecha 23 de septiembre de 2016, Fibra UNO dispuso de un crédito con garantía hipotecaria con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC") por un monto de \$3,000 millones de pesos a una tasa THIE más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023.
- v. Con fecha 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO prepagó el crédito con garantía hipotecaria contratada con HSBC por \$914 millones de pesos, el cual devengaba intereses a una tasa THIE más 2% y \$14.8 millones de dólares estadounidenses, la cual devengaba intereses a una tasa Libor más 2% y tenía vencimiento el 15 de septiembre de 2021.
- vi. Con fecha 1 de septiembre 2016 y 31 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó créditos asumidos por la compra del Portafolio G-30 con Banamex, de la siguiente forma: \$3.31 millones de dólares estadounidenses correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 1.90% y \$152.1 millones de pesos, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa THIE más 1.90%, respectivamente.
- vii. Con fecha 31 de agosto 2016, Fibra UNO entregó un depósito de seriedad para compra del portafolio denominado "FRIMAX", por \$366 millones de pesos, el cual se muestra en el rubro de otras cuentas por cobrar.
- viii. Con fecha 1 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone", por \$51.8 millones de dólares estadounidenses que devengaba intereses a una tasa Libor más 3.45%.
- ix. Durante el mes de julio de 2016, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, se contrató un SWAP de divisas por \$40 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.
- x. Con fecha 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones de pesos en efectivo por concepto del impuesto al valor agregado.
- xi. Con fecha de 1 de julio de 2016, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de tasas (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos, con piso de 4.5% y un techo de 8.75% con vencimiento el 2 de julio de 2018.
- xii. Durante el mes de junio de 2016 y con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2016, Fibra UNO contrató SWAPS de divisas por \$260 millones de dólares estadounidenses, de los cuales \$100 millones de dólares estadounidenses cubren el principal y \$160 millones de dólares estadounidenses cubren principal e intereses.
- xiii. Con fecha 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver"). por un monto de \$410 millones de pesos a una tasa THIE más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017.

- xiv. Con fecha 28 de junio de 2016, Fibra UNO pagó los créditos asumidos por la compra del Portafolio Morado con Blackstone de la siguiente forma: \$236.3 millones de dólares estadounidenses, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, \$33.9 millones de dólares estadounidenses correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 2.70%, \$825.7 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$858.5 millones de pesos correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.
- xv. Con fecha 8 de junio de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirografaria por \$500 millones de dólares estadounidenses en mercados internacionales. La emisión fue una reapertura de sus bonos, de los cuales la primera reapertura correspondiente al bono con vencimiento en 2026 con tasa del 5.25% por \$200 millones de dólares estadounidenses, y el segundo es la reapertura del bono con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por \$300 millones de dólares estadounidenses.
- xvi. Con fecha del 30 de abril de 2016, GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. dejó de prestar servicios de administración al portafolio California conforme al contrato firmado con ellos.
- xvii. Con fecha de 12 de abril de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirografaria en el mercado local por un monto de \$4,500 millones de pesos en tres tramos; el primero por 457,878,300 UDIS equivalente a \$2,500 millones de pesos a una tasa del 4.6%, con un vencimiento el 1 de abril de 2027 y clave de pizarra FUNO 16U; el segundo tramo por \$800 millones de pesos con una tasa THIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y clave de pizarra FUNO 16; el último tramo fue una reapertura del bono con vencimiento en el 2023 con tasa del 8.4% por \$1,200 millones de pesos con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
- xviii. Con fecha 8 de abril de 2016, Fibra UNO realizó el prepago de la línea de crédito sin garantía que tenía contratado con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones de pesos. El crédito devengaba intereses a una tasa THIE más 2%.
- xix. Con fecha 26 de febrero de 2016, Fibra UNO realizó un depósito de seriedad por \$100 millones de pesos para la adquisición de Torre Cuarzo ubicada en el Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México. A la fecha de cierre de la transacción, el depósito de seriedad fue utilizado para el pago de la obra de Torre Cuarzo.
- xx. Con fecha de 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones de pesos por concepto del impuesto al valor agregado en efectivo.
- xxi. 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 de pesos a una tasa THIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.

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 no controladora correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Latino. El efecto de reconocer dicha participación no controladora en las cifras consolidadas de Fibra UNO se muestra en los estados financieros adjuntos.

- xxii. Con fecha 15 de diciembre de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con MetLife en pesos, por \$384,074. El crédito devengaba intereses a una tasa fija de 10.11%.
- xxiii. Con fecha 3 de diciembre de 2015, Fibra UNO llevó a cabo en el mercado internacional una emisión de bonos de deuda quirografarios a 10 años por 300 millones de dólares estadounidenses (Senior Notes 2026). Estos bonos vencen el 30 de enero de 2026 y tienen un cupón a tasa fija del 5.25%.
- xxiv. Con fecha 26 de noviembre de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de crédito sin garantía con Inbursa, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (Inbursa) por \$2,000,000 el cual devenga intereses a una tasa THIE más 2%. Este préstamo fue liquidado el 8 de abril de 2016.
- xxv. Con fecha 10 de noviembre de 2015, Fibra UNO firmó la Hoja de Términos y Condiciones para la compra del inmueble denominado Torre Cuarzo ubicado en Reforma, Ciudad de México por un monto de \$1,323,400 y 46,484,779 CBFIs.
- xxvi. Con fecha 29 de julio de 2015, Fibra UNO firmó una línea de crédito revolvente comprometida con una vigencia de cinco años y sin garantías. Banco Santander (México), S. A., actúa como banco agente del sindicado y BBVA Bancomer, S. A., HSBC México, 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 y USD 410 millones. Con una tasa de interés pactada de THIE 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 el 1.25 y 1.5 puntos base. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Fibra UNO no ha realizado disposiciones de esta línea de crédito.
- xxvii. Con fecha 26 de junio de 2015, Fibra UNO concluyó el proceso de levantamiento de capital de un vehículo de desarrollo inmobiliario ("Helios") 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-inversionista en todos los proyectos en que invierta este vehículo con no menos del 30% de participación en el capital de cada uno. F1 Administración subsidiaria de Fibra UNO actuará como Fideicomitente y Administrador del vehículo. Al 31 de diciembre de 2016, Fibra UNO ha realizado una inversión en el proyecto por \$3,660,000.
- xxviii. Con fecha 17 de junio de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de línea de crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("Actinver"), por hasta \$400 millones a una tasa THIE+1.80%, el cual tiene un vencimiento al 17 de julio de 2016. El 8 de febrero de 2016 Fibra UNO dispuso de \$400,000 mismos que fueron liquidados el 18 de abril de 2016. El 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso nuevamente de \$410,000. El plazo para liquidar esta deuda es del 17 de julio de 2017.
- xxix. Con fecha 1 de abril de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con MetLife en dólares, que asumió como parte de la adquisición del Hotel Hilton Centro Histórico por 30.4 millones de dólares estadounidenses. El crédito devengaba intereses a una tasa fija de 7.5%.
- xxx. Con fecha 4 de febrero de 2015, Fibra UNO realizó la emisión de certificados bursátiles de deuda en el mercado local a través de una emisión a tasa fija (FUNO 15) y la reapertura de la emisión a tasa variable (FUNO 13), ambas al amparo de un programa de Certificados Bursátiles hasta por \$25,000 millones. La emisión FUNO 15 se realizó por un monto de \$7,500 millones a una tasa de 6.98% a un plazo de 10.5 años, y la reapertura de FUNO 13, con un vencimiento el 10 de junio de 2019, se llevó a cabo por \$2,500 millones, para quedar con un saldo de \$6,850 millones, a una tasa THIE+0.80%.

xxxii. Con fecha 18 de diciembre de 2014, se celebró una promesa de compra-venta entre Fibra UNO y Opción Volcán, S. A. de C. V. para adquirir el portafolio denominado ("Utah"), el precio total por la transmisión asciende a la cantidad de 67 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2014, la transacción no se había concluido. La transacción se concluyó el 4 de abril de 2015.

xxxiii. Con fecha 26 de agosto de 2014, se celebró un memorándum de entendimiento entre Fibra UNO y PREI Administradora, A. C. para adquirir el portafolio denominado ("Kansas"). El precio total por la transmisión asciende a la cantidad de \$10.5 millones. La transacción se concluyó el 30 de abril de 2015.

xxxiv. Con fecha 10 de junio de 2014, Fibra UNO realizó su cuarta colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios por un total de 800,400,000 CBFIs a un precio de \$41 pesos cada uno, equivalente a un monto de \$32,816.4 millones, que incluyen opción de sobreasignación y la oferta especial. El monto total de los certificados se presentan netos de sus gastos de emisión en los estados consolidados de variaciones en el patrimonio.

Con los recursos obtenidos de esta emisión Fibra UNO prepagó los créditos bancarios por \$4,214 millones.

xxxv. Con fecha 16 de diciembre de 2014, Fibra UNO adquirió el terreno ubicado en Cancún Quintana Roo, para el desarrollo de un centro comercial. El precio de compra fue por \$407.9 millones.

xxxvi. El 23 de enero de 2014, Fibra UNO emitió bajo el programa "Senior Notes" CBFIs en el extranjero, en dos tramos, uno por un monto de 600 millones de dólares estadounidenses a un plazo de 10 años y una tasa fija de 5.25% y un segundo tramo por 400 millones de dólares a un plazo de 30 años y una tasa fija de 6.95%, el principal por ambas emisiones se liquidará al vencimiento.

xxxvii. Con los recursos de las emisiones mencionadas, durante enero y febrero de 2014, Fibra UNO realizó el pago de las siguientes líneas de crédito que tenía contratadas:

- (1) Con fecha 5 de febrero de 2014, se pagó el crédito contratado con Banamex en pesos que devengaba intereses a una tasa THIE más un margen de 1.5% con vencimiento el 21 de marzo de 2014 por capital e intereses de \$349,755 y \$770, respectivamente.
- (2) Con fecha 4 de febrero de 2014, se pagó crédito en cuenta corriente con Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver") por el capital e interés de \$300,000 y \$1,722, respectivamente.
- (3) Con fecha 4 de febrero de 2014, se realizó el prepago del crédito simple con garantías hipotecarias y prendarias con Inbursa por capital e intereses de \$807,269 y \$5,799, respectivamente.
- (4) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Banorte en pesos que devengaba intereses a una tasa THIE más márgenes entre desde el 1.7% al 1.85% con vencimiento el 25 de junio del 2020 por capital e interés \$3,339,846 y \$18,355, respectivamente.

- (5) Con fecha 31 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con Santander que devengaba intereses sobre saldos insolutos a una tasa TIE a 28 días más un margen de 1.90 por un capital e interés de \$650,000 y \$3,185, respectivamente.
- (6) Con fecha 30 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito puente con Deutsche Bank AG London Branch por capital e intereses de 250 millones de dólares estadounidenses, y 795 dólares estadounidenses, respectivamente.
- (7) Con fecha 28 de enero de 2014, se realizó el prepago del crédito contratado con BBVA Bancomer en pesos que devengaba intereses a una tasa TIE más márgenes que van desde el 1% al 1.3% con vencimiento el 28 de abril de 2020 por capital e intereses de \$521,942, y \$2,122, respectivamente.

2. Bases de presentación

- a. **Reclasificaciones** - Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2016.

3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

- a. **Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS" por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016**

En el año en curso, Fibra UNO aplicó una serie de IFRS 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 2016.

Modificaciones a la IAS 1	Iniciativa de revelaciones
Modificaciones a la IAS 16, IAS 38	Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización
Modificaciones a la IFRS 10, IAS 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014	Ciclo 2012-2014

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

Fibra UNO 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 15	Ingresos de Contratos con Clientes (2)
IFRS 16	Arrendamientos (3)
Modificaciones a la IAS 12	Impuestos a la utilidad (1)
Modificaciones a la IAS 7	Estados de flujo de efectivo (1)
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones (1)

- (1) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, 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 anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

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

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuya a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tienen tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

4. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. *Bases de preparación*

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

d. *Reconocimiento de los efectos de la inflación*

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, es 5.56%, 12.08% y 11.80% respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 fueron 3.36%, 2.13% y 4.08%, respectivamente.

e. *Bases de consolidación de los estados financieros*

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

Entidad	Participación			Actividad
	2016	2015	2014	
F1 Management, S. C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
F1 Controladora de Activos Fideicomiso F/00181 "Los Cabos, Baja California Sur"	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/00186 "Culiacán, Sinaloa"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 "Ayotla, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00221 "Parques Polanco, Ciudad de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 "Tepeji del Río, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 "Tlaxiapa, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 "Juárez I Panamericana, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 "Coatzacoalcos, Veracruz"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 "Pachuca, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 "Poza Rica, Veracruz"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 "Juárez II Zaragoza, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00468 "Galerías Diana, Acapulco Guerrero"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/231274 "Tulancingo, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 "Centrika, Monterrey, Nuevo León"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 "Fashion Mall, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 "Texcoco, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 "Aguascalientes, Aguascalientes"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial

Entidad	Participación			Actividad
	2016	2015	2014	
Fideicomiso F/00738" Huehuetoca, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 "Santa Fe, Ciudad de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 "Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 "Centro Bancomer"	100%	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 635/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 "Ecatepec"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2014 "Parques Cuautitlán"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2014 "Querétaro"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2014	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Operadora CVC, A. C.	100%	100%	100%	Prestar servicios de administración de bienes
FI Administración, S. C.	100%	100%	-	Prestación de servicios administrativos para el F/2353
MKT Developers, S.A. de C.V.	99.99%	-	-	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
Fideicomiso 2584 "Centro Comercial Mitikah"	76.89%	-	-	Desarrollo del complejo Mitikah, junto con Helios
Fideicomiso 1127 "Torre Latino"	77.47%	-	-	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 2500 "Espacio Tollocan"	100%	-	-	Desarrollo de centro comercial

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

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

f. **Combinación de negocios**

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

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

g. *Instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando Fibra UNO se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 13.

Efectivo

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

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados durante 2016 con Bancomext y en 2015 contratados con Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex ("Banamex"), Bancomext y Blackstone (antes GE Real Estate México). Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

Activos financieros FVTPL, (por sus siglas en inglés, Fair Value Through Profit or Loss)

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ("FVTPL", por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' ("AFS", por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Los activos financieros que se clasifican como FVTPL los activos son (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) cuando se conservan para ser negociados o (iii) se designan como FVTPL.

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

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

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

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

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otros ingresos y gastos' en el estado consolidado de resultados. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 13.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

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

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de Fibra UNO con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el periodo de crédito promedio de 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

Para activos financiero valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital disponibles para su venta, las pérdidas por deterioro previamente reconocidas en los resultados no se reversan a través de los mismos. Cualquier incremento en el valor razonable posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro se reconoce en otros resultados integrales y acumulad en el rubro de reserva por revaluación de las inversiones. Con respecto a los instrumentos disponibles para su venta de deuda, las pérdidas por deterioro se reversan posteriormente a través de resultados si un aumento en el valor razonable de la inversión puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro.

Baja de activos financieros

Fibra UNO deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si Fibra UNO no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, Fibra UNO reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si Fibra UNO retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, Fibra UNO continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando Fibra UNO retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), Fibra UNO distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

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

Clasificación como deuda o patrimonio

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

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

Instrumentos de patrimonio

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

Cuando Fibra UNO recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como “contribuciones de patrimonio” y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 9.

Pasivos financieros

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

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

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

Baja de pasivos financieros

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

Instrumentos financieros de capital

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra UNO, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Derivados implícitos

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

Instrumentos financieros derivados

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 13 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados. Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos derivados como de cobertura, con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

La Nota 13 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

- Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro del estado de resultados relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

- Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales en el rubro de valuación de instrumentos derivados en cobertura de flujo de efectivo. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "Instrumentos financieros derivados".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

- Coberturas de una inversión neta en una operación extranjera

Las coberturas de una inversión neta en una operación extranjera se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujo de efectivo. Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relativa a la porción efectiva de la cobertura se reconoce en los otros resultados integrales y se acumula en la reserva de conversión de operaciones extranjeras. La ganancia o pérdida relacionada con la porción ineficaz se reconoce en los resultados”.

Las ganancias y pérdidas del instrumento de cobertura relativa a la porción efectiva de la cobertura acumulada en la reserva de conversión de monedas extranjeras se reclasifican a resultados en la disposición de la operación extranjera.

h. ***Propiedades de inversión***

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o para fines administrativos, se presentan en el estado consolidado de posición financiera a sus montos revaluados, calculando el valor razonable a la fecha de la revaluación, menos cualquier depreciación acumulada o pérdidas por deterioro acumuladas. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos terrenos y edificios se reconoce en los otros resultados integrales y acumulados en capital, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocido en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que reduce el gasto por la disminución efectuada previamente. Una disminución del valor en libros que se originó de la revaluación de dichos terrenos y edificios, se registra en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, de la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de ese activo.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de producción, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de Fibra UNO. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se deprecian con base a su vida útil estimada al igual que los activos propios. Sin embargo, cuando no existe la certeza razonable de que la propiedad se obtiene al final del plazo del arrendamiento, los activos se amortizan en el periodo más corto entre la vida del arrendamiento y su vida útil.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

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

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

i. ***Inversiones en asociadas***

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

j. ***Activos intangibles***

1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

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

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

2. Baja de activos intangibles

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

k. ***Deterioro activos tangibles e intangibles excluyendo el crédito mercantil***

Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra UNO estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a Fibra UNO más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

l. ***Costos por préstamos***

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

m. ***Pagos basados en CBFIs***

1. Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra UNO

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados a Fibra UNO se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 18.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra UNO de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra UNO obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFIs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra UNO reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

n. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan. Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.
Beneficios a los empleados a corto plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

- › La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

o. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra UNO tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

p. Depósitos de los arrendatarios

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

q. ***Ingresos por arrendamiento***

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

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

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

r. ***Impuestos a la utilidad***

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

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

s. ***Moneda extranjera***

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

t. ***Estado de flujos de efectivo***

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

u. ***Instrumentos financieros derivados***

La Entidad utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera, *swaps* de tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 13 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

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

En la aplicación de las políticas contables de Fibra UNO, que se describen en la Nota 4, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

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

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones (véase más adelante), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de Fibra UNO y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 4, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra UNO o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra UNO ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

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

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

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

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valuación de propiedades de inversión

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

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2016, 2015 y 2014. La administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

6. Efectivo y efectivo restringido

	2016	2015	2014
Efectivo en bancos	\$ 5,543,788	\$ 5,777,368	\$ 181,675
Efectivo restringido:			
Fondo de reserva para préstamos bancarios	<u>10,332</u>	<u>218,550</u>	<u>319,173</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 5,554,120</u>	<u>\$ 5,995,918</u>	<u>\$ 500,848</u>

7. Inversiones en valores

	2016	2015	2014
Valores gubernamentales de negociación	<u>\$ 1,956,101</u>	<u>\$ 2,300,596</u>	<u>\$ 19,528,446</u>

8. Rentas por cobrar y otras

	2016	2015	2014
Rentas por cobrar	\$ 1,084,690	\$ 856,497	\$ 722,986
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(94,096)</u>	<u>(105,151)</u>	<u>(59,483)</u>
	990,594	751,346	663,503
Otras cuentas por cobrar	<u>519,700</u>	<u>46,523</u>	<u>100,220</u>
	<u>\$ 1,510,294</u>	<u>\$ 797,869</u>	<u>\$ 763,723</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

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

En una base combinada y considerando únicamente las cifras durante 2016, 2015 y 2014, Wal Mart y Santander, representan el 10.4%, 13% y 7% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

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

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 26 días al 31 de diciembre de 2016.

9. **Propiedades de inversión**

Valor razonable		2016	2015	2014
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento		\$ 158,645,638	\$ 137,302,515	\$ 102,361,648
Inversión en proceso de construcción y reservas territoriales		11,634,209	12,115,917	8,538,012
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo		<u>2,459,431</u>	<u>2,403,690</u>	<u>2,403,690</u>
		<u>\$ 172,739,278</u>	<u>\$ 151,822,122</u>	<u>\$ 113,303,350</u>

	Tipo	Número de propiedades	2016	2015	2014
Saldos al inicio del periodo			\$ 152,349,934	\$ 113,831,162	\$ 88,905,718
Adquisiciones:					
Midtown Jalisco	Desarrollo	1	440,000	-	-
Tower Vallarta	Comercial	1	1,477,096	-	-
Torre Cuarzo	Desarrollo	1	2,898,091	-	-
Espacio Tollocan	Desarrollo	1	229,295	-	-
Puerta de Hierro	Comercial	1	700,000	-	-
El Salto Jalisco	Industrial	1	180,000	-	-
Portafolio Kansas	Oficinas	12	-	10,452,127	-
Portafolio Alaska	Oficinas	6	-	5,246,766	-
Portafolio Indiana	Comercial	13	-	3,190,000	-
Portafolio Buffalo	Desarrollo	1	-	2,820,418	-
Portafolio Lamar	Comercial	4	-	2,295,000	-
Portafolio Oregón	Comercial	3	-	1,626,000	-
Portafolio Utah	Oficinas	1	-	1,010,664	-
Cuautipark II	Industrial	1	-	783,500	-
Portafolio Florida	Oficinas	1	-	640,098	-
Artificios No. 40	Oficinas	1	-	52,950	-
Samara	Mixto	1	-	-	5,586,000
Portafolio R-15	Comercial	2	-	-	3,835,434
Portafolio California	Industrial	29	-	-	3,638,928
Portafolio Maine	Mixto	6	-	-	1,673,636
Hotel Centro Histórico	Comercial	1	-	-	1,173,506
La Viga	Oficinas	1	-	-	414,870
Portafolio P4	Oficinas	2	-	-	280,300

	Tipo	Número de propiedades	2016	2015	2014
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	-	120,979
Portafolio Apolo	Comercial	49	-	-	-
Portafolio G30	Mixto	30	-	-	-
Portafolio Vermont	Industrial	34	-	-	-
Portafolio P8	Oficinas	8	-	-	-
Centro Bancomer	Oficinas	1	-	-	-
Universidad Autónoma de Guadalajara	Comercial	1	-	-	-
Portafolio Delaware	Mixto	1	-	-	-
Pace Industries	Industrial	1	-	-	-
Edificio Corporativo Posadas	Oficinas	1	-	-	-
Parque Empresarial Cancún	Industrial	1	-	-	-
Tanara Aguascalientes	Comercial	1	-	-	-
Portafolio Morado	Mixto	16	-	-	-
Villa Hermosa	Comercial	1	-	-	-
Construcción en proceso			5,350,778	5,808,522	3,805,582
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión (1)			<u>9,114,084</u>	<u>4,592,727</u>	<u>4,396,209</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 172,739,278</u>	<u>\$ 152,349,934</u>	<u>\$ 113,831,162</u>

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

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con base en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial de un inversionista sobre su inversión; se obtiene dividiendo los ingresos que potencialmente generarían las propiedades después de costos fijos y costos variables ante el valor total de la propiedad. Las tasas de capitalización utilizadas por Fibra UNO para las propiedades antes mencionadas van de 8.00% en uso comercial, de 8.00% en propiedades industriales, de 8.50% en oficinas y de 8.75% en hoteles.

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

Al 31 de diciembre de 2016, en caso de un cambio de +25 puntos base en el CAP utilizado para la valuación de las propiedades, se generaría una disminución en el importe de las propiedades de inversión de aproximadamente \$66,199,157 en uso comercial, \$23,997,401 en propiedades industriales, \$15,688,453 en oficinas y \$2,878,563 en hoteles.

- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio (GLA) - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. El valor en pesos por metro cuadrado para renta promedio usada en los flujos de efectivo descontados de Fibra UNO, al 31 de diciembre de 2016, es entre \$9,519 en propiedades para uso comercial, entre \$1,239 en propiedades industriales y de \$1,727 para oficinas. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

- c. La tasa de descuento - Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos o términos de rentas. Las tasas de descuento usadas en los flujos de efectivo de Fibra UNO descontados van de 9.50% en uso comercial, 9.00% en propiedades industriales, de 10.00% en oficinas y de 10.50% en hoteles. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado "Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión".

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

La administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

10. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

	2016	2015	2014
Fideicomiso F/249688	\$ -	\$ -	506,736
PREI Administradora, S. C.	-	-	400,000
Opción Volcán, S. de R. L. de C. V.	-	-	188,755
Portafolio Florida	-	-	25,604
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,121,095</u>

11. Inversión en asociadas

	% de participación	2016	2015	2014
Torre Mayor	49%	\$ 2,999,348	\$ 2,416,838	\$ 2,295,524
Torre Diana	50%	<u>2,179,552</u>	<u>697,051</u>	<u>558,487</u>
		<u>\$ 5,178,900</u>	<u>\$ 3,113,889</u>	<u>\$ 2,854,011</u>

Fibra UNO decidió registrar estas inversiones bajo el método de participación, según lo permitido por las IFRS, dada la naturaleza de las mismas.

12. Otros activos

	2016	2015	2014
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800	440,800
Amortización acumulada	(593,951)	(392,949)	(194,984)
Otros	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	-
	<u>\$ 1,920,523</u>	<u>\$ 2,121,525</u>	<u>\$ 2,289,490</u>

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

13. Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	2016	2015	2014
Activos financieros:			
Efectivo y efectivo restringido	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918	\$ 500,848
Inversiones en valores	1,956,101	2,300,596	19,528,446
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	1,510,294	797,869	763,723
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	80,293	-	-
Pagos anticipados	430,717	459,660	171,658
Instrumentos financieros derivados de negociación	4,578	-	-
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	510,477	-	-
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 3,063,563	\$ 1,439,933	\$ 931,104
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,266	104,488	-
Préstamos	65,356,147	54,815,515	36,311,306
Depósitos de los arrendatarios	950,597	702,303	474,809

Administración del capital

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

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

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

El acuerdo de Fibra UNO establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.2 la razón de cobertura de servicio de deuda. Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 34%, 32% y 25% y de 2.4, 2 y 4.4 veces, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

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

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

La Entidad busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Entidad aprobadas por el Consejo de Administración, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Entidad no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de la Entidad, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

Administración del riesgo de mercado

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

La Entidad suscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos swap de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares americanos.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. No han habido cambios en la exposición de la Entidad a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Administración del riesgo de tasa de interés

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

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 200 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 200 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un (decremento) incremento, para sus pasivos a tasa variable, de aproximadamente de \$(129.3) y \$129.3 millones de pesos, respectivamente.

Asimismo, si la tasa de interés tuviera un cambio de 200 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año y en el ORI de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de \$283 y \$(332) millones de pesos en resultados y en la cuenta de ORI de \$105 y \$(124) millones para los contratos de swaps de moneda extranjera.

Administración del riesgo de moneda extranjera

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

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

	2016	2015	2014
Dólares estadounidenses en miles			
de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	548,777	341,769	66,473
Pasivos monetarios	<u>(1,944,434)</u>	<u>(1,760,346)</u>	<u>(1,712,729)</u>
Posición (corta)	<u>(1,395,657)</u>	<u>(1,418,577)</u>	<u>(1,646,256)</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ (28,839,856)</u>	<u>\$ (24,597,841)</u>	<u>\$ (24,257,253)</u>

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

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014	5 de abril de 2017
Dólar estadounidense	<u>\$ 20.6640</u>	<u>\$ 17.3398</u>	<u>\$ 14.7348</u>	<u>\$ 18.8334</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda. Al 31 de diciembre de 2016, Fibra UNO, al 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO obtuvo un préstamo en dólares, al 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO obtuvo tres préstamos en dólares con diferentes instituciones bancarias.

Si los tipos de cambio tuviera un cambio de \$2 pesos por U.S. dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016 tendría un (decremento) incremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$(3,746) y \$3,746 millones de pesos, respectivamente. Este importe se vería compensado por un incremento (decremento) de los contratos de swap de moneda extranjera que han sido designados como coberturas por \$592 y (\$592) millones de pesos, respectivamente.

Contratos swap de moneda extranjera

Es política de la Entidad suscribir contratos *swap* de moneda extranjera para cubrir pagos específicos en moneda extranjera entre 15% y 20% de la exposición generada.

Durante el año actual, la Entidad designó ciertos contratos *swap* de moneda extranjera como cobertura de su emisión de deuda, cuya moneda funcional es el dólar americano. Se contrataron 6 swaps de moneda extranjera, cuatro de los cuáles cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable y los dos swaps de moneda extranjera restantes cubren únicamente principal siendo designados como de flujo de efectivo.

La siguiente tabla detalla los contratos *swap* de moneda extranjera vigentes al final del periodo sobre el que se informa:

Núm.	Contraparte	Nocional USD (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor Razonable e/ R.C.	Tipo de cobertura
1	Santander	\$ 50,000	\$ 958,000	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.34%	\$89,111	VR
2	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	0.00%	TIIE 28 – 2.60%	17,267	FE
3	Bancomer	60,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.34%	151,548	VR
4	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.34%	114,703	VR
5	Bancomer	40,000	739,000	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.59%	99,999	VR
6	Bancomer	<u>50,000</u>	<u>944,750</u>	30-ene-2026	0.00%	TIIE 28 – 2.77%	<u>37,849</u>	FE
		<u>\$ 300,000</u>	<u>\$ 5,489,250</u>				<u>\$ 510,477</u>	

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en dólares fue ajustado por \$30,449, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

Así mismo, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés (COLLAR) con fines de negociación para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos. Fibra UNO pagaría a la contra parte si la tasa TIIE es inferior 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIIE es superior al 8.5%. Al 31 de diciembre de 2016 el valor razonable de este derivado asciende a un monto de \$4,578 millones de pesos afectando el rubro de Efecto de valuación en instrumentos financieros y se muestra en el Estado consolidado de resultados.

Administración del riesgo de crédito

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

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 24%, 27.1% y 25% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 25%, 26.6% y 22%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 696,865 de 7,369,935 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 9.46% de la superficie total rentable y aproximadamente el 7.9% de los ingresos por arrendamiento al 31 diciembre de 2016. Durante 2015, solo un inquilino ocupa 708,114 de 6,637,904 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.6% de la superficie total rentable y aproximadamente el 9.5% de los ingresos por arrendamiento. Durante 2014, un solo inquilino ocupa 715,389 de 5,951,200 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 12% de la superficie total rentable y aproximadamente el 11% de los ingresos de arrendamiento.

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

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

Con respecto a los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2016, se determinó un ajuste por riesgo de crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$ 51 millones de pesos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2016.

Administración de riesgo de liquidez

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

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2016				
Cuentas por pagar	\$ 3,232,397	\$ -	\$ -	\$ 3,232,397
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,266	-	-	93,266
Préstamos denominados en pesos	2,017,456	10,455,433	15,874,547	28,347,436
Depósitos a los arrendatarios	-	825,067	-	825,067
Total miles de pesos	\$ 5,343,119	\$ 11,280,500	\$ 15,874,547	\$ 32,498,166
Préstamos denominados en dólares	\$ 114,139,450	\$ 503,160,687	\$ 3,107,250,000	\$ 3,724,550,137
Préstamos denominados en UDIS	\$ 43,263,822	\$ 172,821,262	\$ 1,154,191,244	\$ 1,370,276,328
31 de diciembre de 2015				
Cuentas por pagar	\$ 1,517,559	\$ -	\$ -	\$ 1,517,559
Cuentas por pagar a partes relacionadas	104,488	-	-	104,488
Préstamos	13,039,925	22,132,729	50,215,965	85,388,619
Depósitos de los arrendatarios	-	512,680	189,623	702,303
	\$ 14,661,972	\$ 22,645,409	\$ 50,405,588	\$ 87,712,969
31 de diciembre de 2014				
Cuentas por pagar	\$ 1,458,916	\$ -	\$ -	\$ 1,458,916
Préstamos	3,737,182	21,852,532	31,789,727	57,379,441
Depósitos de los arrendatarios	-	275,389	199,420	474,809
	\$ 5,196,098	\$ 22,127,921	\$ 31,989,147	\$ 59,313,166

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$50,837 millones, \$30,573 millones y \$21,068 millones de pesos, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

Valor razonable de instrumentos financieros

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

Activos financieros/ Pasivos financieros	Valor razonable al		Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
	31/12/16	31/12/15		
1) Inversiones en valores gubernamentales (ver Notas 7)	\$ 1,956,101	\$ 2,300,596	Nivel 2	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.
2) Swaps de moneda extranjera (ver Notas 13)	\$ 510,477 (designados de cobertura)	\$ -	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.
3) Opción collar	\$ 4,578 (designado como de negociación)	\$ -	Nivel 2	Modelo Black-Scholes para opciones de tasa de interés, utilizando tasas forwards a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa y superficie de volatilidad implícita de tasas.

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

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

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

	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Senior notes	\$ 37,195,200	\$ 41,871,691	\$ 22,541,740	\$ 22,529,533	\$ 14,734,800	\$ 15,721,231
Emisión de deuda en certificados bursátiles	23,269,942	20,517,158	18,640,824	18,125,493	8,593,654	8,826,091
Blackstone (antes GE Real Estate México)	-	-	8,866,400	9,062,159	9,354,298	8,584,888
Inbursa	-	-	2,000,000	2,029,817	-	-
Bancomext	1,515,291	1,665,149	1,335,043	1,419,785	1,190,423	1,209,384
HSBC	2,965,714	3,082,009	1,214,184	1,303,375	1,231,663	1,354,829
MetLife	-	-	-	-	848,294	949,074
Banamex	-	-	217,324	229,533	358,174	349,763
Deutsche Bank	-	-	-	-	-	-
Banco Mercantil del Norte	-	-	-	-	-	-
BBVA Bancomer	-	-	-	-	-	-
Banco Inbursa	-	-	-	-	-	-
Actinver	410,000	416,359	-	-	-	-
Santander	-	-	-	-	-	-
	<u>\$ 65,356,147</u>	<u>\$ 67,552,366</u>	<u>\$ 54,815,515</u>	<u>\$ 54,699,695</u>	<u>\$ 36,311,306</u>	<u>\$ 36,995,260</u>

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los montos de los costos por la transacción ascienden a \$580,043, \$482,480 y \$390,672, respectivamente, (ver Nota 14).

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

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), los cuales son considerados como Nivel 2.
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 2, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.

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

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

14. Préstamos

		Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2016				
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext	USD	4.89%	octubre, 2020	\$ -	73,330
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.0%	septiembre, 2023	2,965,714	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	julio, 2017	410,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	diciembre, 2023	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIE + 0.80%	junio, 2019	6,850,059	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	julio, 2025	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	diciembre, 2028	2,368,119	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abril, 2027	2,547,123	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIE + 0.65%	abril, 2019	883,750	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	diciembre, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	enero, 2044	-	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	enero, 2026	-	500,000
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2016					\$ 26,645,665	1,873,330
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2016 (pesos por dólar)						\$ 20.6640
						\$ 38,710,482
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2016, en miles de pesos equivalentes						\$ 65,356,147
Préstamos a corto plazo						(633,911)
Total préstamos a largo plazo						64,722,236
Costo de la transacción						(580,043)
Ajuste valor razonable de préstamos						30,449
						\$ 64,172,642

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015				
		Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIE + 1.90%	febrero, 2021	\$ 157,223	-
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	febrero, 2021	-	3,466
Hipotecario	G-30 - Blackstone (antes GE) Fid. 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	octubre, 2016	1,366,756	-
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) US 254.2 millones	USD	3.10%	julio, 2016	-	238,943
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	julio, 2016	-	42,703
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) \$864.8 millones	MXN	6.16%	julio, 2016	831,632	-
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) \$898 millones	MXN	6.16%	julio, 2016	864,468	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	octubre, 2020	-	76,993
Hipotecario	Finsa - Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	julio, 2018	-	53,049
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	septiembre, 2021	-	15,301
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.0%	septiembre, 2021	948,868	-
Hipotecario	Inbursa	MXN	TIE + 2.0%	noviembre, 2016	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	diciembre, 2023	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIE + 0.80%	junio, 2019	6,850,058	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	julio, 2025	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	diciembre, 2028	2,290,766	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	diciembre, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	enero, 2044	-	400,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	enero, 2026	-	300,000

Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015 \$ 24,809,771 1,730,455

Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015 (pesos por dólar) \$ 17.3398

\$ 30,005,744

Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015, en miles de pesos equivalentes 54,815,515
Préstamos a corto plazo (10,123,627)
Total préstamos a largo plazo 44,691,888
Costo de la transacción (482,480)

\$ 44,209,408

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014				
		Moneda	Tasa	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	Banamex \$173.8 millones (G-30 FID 547 Izt)	MXN	TIE + 1.90%	febrero, 2021	\$ 163,617	-
Hipotecario	Banamex USD 4 millones (G-30 FID 547 Izt)	USD	Libor + 1.90%	febrero, 2021	-	3,671
Hipotecario	Banamex USD 10 millones (G-30 FID 909 Tranche Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	julio, 2015	-	9,531
Hipotecario	MetLife \$450 millones (G-30 FID 435)	MXN	10.11%	febrero, 2016	393,368	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 19.5 millones (G-30 Tultipark)	USD	Libor + 1.80%	julio, 2015	-	18,501
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$1,480 millones (G-30 Fid. 721/722)	MXN	7.75%	octubre, 2016	1,404,873	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 254.2 millones (Morado)	USD	3.10%	julio, 2016	-	243,940
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 179 millones (Morado)	USD	Libor + 2.5875%	julio, 2016	-	105,260
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$864.8 millones (Morado)	MXN	6.16%	julio, 2016	842,818	-
Hipotecario	GE Capital Real Estate \$898 millones (Morado)	MXN	6.16%	julio, 2016	875,858	-
Hipotecario	Bancomext USD 84.7 millones (Finsa)	USD	4.89%	noviembre, 2020	-	80,801
Hipotecario	GE Capital Real Estate USD 58.7 (Finsa)	USD	Libor + 3.45%	julio, 2018	-	55,148
Hipotecario	MetLife USD 31.1 millones (Hotel Centro Histórico)	USD	7.50%	julio, 2015	-	30,874
Hipotecario	HSBC USD 16. 1 millones (Samara)	USD	Libor + 2.0%	septiembre, 2021	-	16,043
Hipotecario	HSBC \$997.7 millones (Samara)	MXN	TIE + 2.0%	septiembre, 2021	995,278	-

		Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014				
Tipo	Institución	Moneda	Tasa	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	diciembre, 2023	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIE + 0.80%	junio, 2019	4,350,058	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	diciembre, 2028	2,243,613	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	diciembre, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	enero, 2044	-	400,000
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014					\$ 13,269,483	1,563,769
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014 (pesos por dólar)						\$ 14.7348
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014, en miles pesos equivalentes						36,311,306
Préstamos a corto plazo						(1,791,924)
Total 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. Algunas son las que se describen a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.

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

2018	236,030
2019	7,966,502
2020	1,371,218
2021	137,143
2022	137,143
2023 y años posteriores	54,874,200
	<u>\$ 64,722,236</u>

15. Cuentas por pagar y gastos acumulados

	2016	2015	2014
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,947,373	\$ 846,087	\$ 555,322
Proveedores	985,461	86,945	112,277
Gastos acumulados	168,834	434,413	996,919
Intereses por pagar	130,729	545,714	263,505
	<u>\$ 3,232,397</u>	<u>\$ 1,913,159</u>	<u>\$ 1,928,023</u>

16. Rentas cobradas por anticipado

El importe de las rentas cobradas por adelantado a largo plazo al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 asciende a \$135,467, \$261,968 y \$159,174, respectivamente.

17. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue;

	2016	2015	2014
Ingresos:			
F1 Administración:			
Comisión por administración 1.25% (1)	\$ <u>108,000</u>	\$ <u>38,333</u>	\$ <u>-</u>
Gastos:			
Fibra Uno Administración:			
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2)	\$ <u>385,340</u>	\$ <u>828,116</u>	\$ <u>949,263</u>
Honorarios de administración 0.5% (2)	\$ <u>577,235</u>	\$ <u>533,224</u>	\$ <u>370,869</u>
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados (5)	\$ <u>1,493,093</u>	\$ <u>1,801,200</u>	\$ <u>880,810</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ <u>367,065</u>	\$ <u>855,943</u>	\$ <u>689,000</u>
G-30 La Madre, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ <u>108,133</u>	\$ <u>433,513</u>	\$ <u>352,480</u>
Jumbo Administración:			
Servicios de administración inmobiliaria (4)	\$ <u>379,958</u>	\$ <u>395,400</u>	\$ <u>305,114</u>
F2 Services:			
Servicios recibidos (3)	\$ <u>257,834</u>	\$ <u>207,607</u>	\$ <u>134,357</u>
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ <u>15,901</u>	\$ <u>89,657</u>	\$ <u>44,837</u>
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos (6)	\$ <u>223</u>	\$ <u>2,375</u>	\$ <u>3,038</u>
Cabi Inver, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos (6)	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>742</u>
Fundación FUNO:			
Servicios (7)	\$ <u>108,000</u>	\$ <u>38,333</u>	\$ <u>-</u>

- (1) Fibra UNO cobra una comisión por administración equivalente al 1.25% sobre el monto máximo de inversión.
- (2) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de terceras partes más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría.
- (3) 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.
- (4) Fibra UNO paga por los servicios de administración inmobiliaria, la cantidad equivalente al 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.
- (5) Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios de supervisión, los honorarios serán pagados en base al avance de obra.
- (6) Fibra UNO paga a Cabi Inver, S. A. de C. V. y Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.
- (7) Fibra UNO pagó 80,293 en 2016 para la creación de la Fundación FUNO, aprobada por el Comité Técnico.

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

b. *Los saldos con partes relacionadas son:*

	2016	2015	2014
Por cobrar:			
Fundación FUNO, A. C.	\$ 80,293	\$ -	\$ -
Por pagar:			
F1 Administración	\$ 72,900	\$ 88,951	\$ -
Jumbo Administración	20,366	14,555	-
Parks Mantenimiento, S. C.		982	-
	\$ 93,266	\$ 104,488	\$ -

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

18. **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 en línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, serán entregados. Al final del año Fibra UNO revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación de este plan al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 fueron por \$169,997 \$587,792 y \$530,280 respectivamente. Durante 2016 y 2015 derivado de este programa se pusieron en circulación 18,261,112 y 8,734,156 CBFIs, respectivamente.

19. Patrimonio

Aportaciones y contribuciones

- a. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 existen:

Número de CBFIs	2016	2015	2014
En circulación	<u>3,249,305,750</u>	<u>3,197,579,138</u>	<u>2,878,386,926</u>
En tesorería	<u>597,323,586</u>	<u>486,099,534</u>	<u>805,291,746</u>

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Distribuciones
9 de noviembre de 2016	\$ 1,586,799
9 de agosto de 2016	1,546,480
9 de mayo de 2016	1,607,651
11 de febrero de 2016	<u>1,629,778</u>
Total al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 6,370,708</u>
9 de noviembre de 2015	\$ 1,525,891
7 de agosto de 2015	1,499,273
11 de mayo de 2015	1,470,961
16 de febrero de 2015	<u>1,407,521</u>
Total al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 5,903,646</u>
7 de noviembre de 2014	\$ 1,432,474
11 de agosto de 2014	1,154,948
9 de mayo de 2014	826,813
13 de febrero de 2014	<u>868,327</u>
Total al 31 de diciembre de 2014	<u>\$ 4,282,562</u>

La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 3,699,543,494 CBFIs y 2,454,936,157 CBFIs y 1,567,549,974 para 2016, 2015 y 2014, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida considera los eventos diluidos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 3,829,348,363 CBFIs, 3,495,989,347 CBFIs y 3,260,227,903 CBFIs, respectivamente.

CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 para la adquisición de propiedades de inversión:

Propiedades adquiridas	CBFIs emitidos
Tower Vallarta	27,016,726
Torre Cuarzo	31,519,509
El Salto Jalisco	<u>5,060,501</u>
Total al 31 de diciembre de 2016	<u>63,596,736</u>
Alaska	148,327,000
Oregon	41,390,686
CuautiPark II	<u>19,806,720</u>
Total al 31 de diciembre de 2015	<u>209,524,406</u>
San Mateo	2,950,000
Hilton Centro Histórico	21,875,000
Galerías Guadalajara	71,576,244
Península Vallarta	5,019,802
Samara	<u>109,605,263</u>
Total al 31 de diciembre de 2014	<u>211,026,309</u>

20. Impuestos a la utilidad

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

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido \$6,370,708, \$5,903,646 y \$4,282,562, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal y reembolso de patrimonio, y la administración ha manifestado su intención de realizar las distribuciones complementarias que fueran necesarias para cubrir el porcentaje antes señalado, y así dar cumplimiento a las obligaciones fiscales.

21. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2016, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 5,466,685	\$ 2,803,849	\$ 2,030,876	\$ 10,301,410
De uno a 5 años	16,758,859	6,963,320	4,893,662	28,615,841
Más de 5 años	<u>8,641,876</u>	<u>1,748,029</u>	<u>1,680,755</u>	<u>12,070,660</u>
	<u>\$ 30,867,420</u>	<u>\$ 11,515,198</u>	<u>\$ 8,605,293</u>	<u>\$ 50,987,911</u>

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

22. Ingresos

La siguiente información presenta los ingresos por arrendamientos del fideicomiso basados en el área geográfica, industria y principales inquilinos.

a. **Ingresos por área geográfica**

Los ingresos por región geográfica son como sigue:

Estado	2016	Ingresos 2015	2014
Ciudad de México	3,502,429	\$ 3,235,767	\$ 1,877,328
Estado de México	2,618,778	2,016,062	1,977,598
Jalisco	1,332,913	809,825	530,272
Nuevo León	978,167	744,238	381,564
Quintana Roo	918,348	697,447	700,933
Chihuahua	276,402	295,784	210,469
Tamaulipas	322,888	289,805	181,836
Coahuila	253,631	201,726	53,651
Guerrero	123,720	154,938	82,322
Veracruz	192,080	145,385	176,124
Sonora	128,683	115,139	79,739
Hidalgo	126,844	99,036	89,367
Yucatán	96,127	88,051	45,989
Nayarit	97,256	77,322	91,230
Baja California Sur	55,593	73,974	1,720
Aguascalientes	76,199	70,426	33,738
Guanajuato	93,951	68,069	83,724
Querétaro	79,095	62,547	2,564
Tabasco	50,817	53,340	52,635
Chiapas	148,319	52,397	68,371
Tlaxcala	68,486	48,270	51,435
Puebla	47,301	35,023	38,162
San Luis Potosí	24,223	27,426	29,213
Oaxaca	33,271	26,355	27,873
Durango	31,480	22,871	26,282
Morelos	25,047	19,130	6,747
Colima	19,520	15,769	22,611
Baja California	16,522	13,577	45,654
Sinaloa	15,842	12,617	17,114
Michoacán	1,433	1,231	2,184
Campeche	1,242	1,069	1,302
	<u>\$ 11,756,607</u>	<u>\$ 9,574,616</u>	<u>\$ 6,989,751</u>

b. **Ingresos por naturaleza del contrato**

Comercial

El portafolio está compuesto por 325 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2016 el área rentable es aproximadamente de 2,954,300 m².

Industrial

El portafolio está compuesto por 105 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2016 el área rentable es aproximadamente de 3,570,300 m².

Oficinas

El portafolio está compuesto por 89 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2016 el área rentable es aproximadamente de 845,300 m².

Uso de propiedad	2016		Ingresos
	Valor de las propiedades de inversión	Gross Leasable Area (GLA)	
Comercial	\$ 40,974,380	2,954,300	\$ 7,569,877
Industrial	88,465,128	3,570,300	2,813,474
Oficinas	<u>43,299,770</u>	<u>845,300</u>	<u>1,373,256</u>
	<u>\$ 172,739,278</u>		<u>\$ 11,756,607</u>

Uso de propiedad	2015		Ingresos
	Valor de las propiedades de inversión	Gross Leasable Area GLA	
Comercial	\$ 34,217,357	2,857,000	\$ 5,463,229
Industrial	80,670,009	3,401,000	2,542,576
Oficinas	<u>25,346,651</u>	<u>822,000</u>	<u>1,568,811</u>
	<u>\$ 140,234,017</u>		<u>\$ 9,574,616</u>

Uso de propiedad	2014		Ingresos
	Valor de las propiedades de inversión	Gross Leasable Area GLA	
Comercial	\$ 31,058,106	2,164,835	\$ 3,355,080
Industrial	59,341,055	3,136,000	2,096,925
Oficinas	<u>14,893,989</u>	<u>650,406</u>	<u>1,537,746</u>
	<u>\$ 105,293,150</u>		<u>\$ 6,989,751</u>

23. Compromisos y contingencias

- Fibra UNO al igual que sus activos no está sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- Con fecha 2 de febrero de 2017, 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 \$1,662.5 millones de pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de febrero 2017.
- 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 \$5,057,500 han sido ejercidos.
- Como parte del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m², que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180 millones de pesos con CBFIs.
- Como parte del contrato del Fideicomiso 2500 en el que se acordó la construcción de "Espacio Tollocan" el cual incluye la construcción de una tienda Soriana, ésta última pagará un importe de \$110 millones de pesos a Fibra UNO para que le construya su tienda.

24. Transacciones que no requieren flujo

Las propiedades de inversión en 2016 aumentaron en \$963,854 con respecto a la adquisición de la propiedad Tower Vallarta, \$1,124,156 con respecto a la adquisición de la propiedad Torre Cuarzo y \$180,000 con respecto a la adquisición de la propiedad El Salto Jalisco, dichas adquisiciones fueron pagadas con CBFIs. Las propiedades de inversión en 2015 aumentaron en \$5,246,766 con respecto a la adquisición del Portafolio Alaska, \$1,626,000 con respecto a la adquisición del Portafolio Oregón y \$700,741 con respecto a la adquisición del Portafolio Cuautipark II, dichas adquisiciones fueron pagadas con CBFIs. Adicionalmente las propiedades de inversión aumentaron por un monto de \$1,121,095 como resultado de los anticipos para la adquisición de propiedades de inversión pagados en 2014 los cuales fueron aplicados a las propiedades de inversión en 2015.

25. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

Durante el mes de enero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, Fibra UNO contrató dos SWAPS de divisas, uno por 75 millones de dólares estadounidenses y otro por 25 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.

26. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 5 de abril de 2017, por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

* * * * *