

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de
marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, y por los periodos de
tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2017 y 2016**



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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de
2017 y al 31 de diciembre de 2016, y por los periodos de tres meses que
terminaron el 31 de marzo de 2017 y 2016**

Contenido	Página
Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera	2
Estados consolidados condensados intermedios de resultados	3
Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	4
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios	6

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 31 de marzo 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)

	Activos	Notas	31/03/2017	31/12/2016
Activo circulante:				
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$	3,006,323	\$ 5,554,120
Inversiones en valores	4.		1,919,439	1,956,101
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.		1,195,726	990,594
Otras cuentas por cobrar	6.		538,151	519,700
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15.		83,914	80,293
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado			1,955,942	2,141,696
Pagos anticipados			1,051,407	430,717
Total de activo circulante			9,750,902	11,673,221
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	7.		178,210,610	172,739,278
Inversiones en asociadas	8.		4,688,654	5,178,900
Instrumentos financieros derivados	11.		1,516	515,055
Otros activos, Neto	9.		1,870,277	1,920,523
Total de activo no circulante			184,771,057	180,353,756
Total de activos			\$ 194,521,959	\$ 192,026,977

	Pasivos y Patrimonio	Notas	31/03/2017	31/12/2016
Pasivo circulante:				
Préstamos	10.	\$	626,969	\$ 633,911
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12.		3,672,349	3,151,024
Rentas cobradas por anticipado			153,508	165,362
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15.		226,201	174,639
Total de pasivo circulante			4,679,027	4,124,936
Préstamos a largo plazo	10.		60,506,320	64,172,642
Otras cuentas por pagar a largo plazo			114,529	125,530
Instrumentos financieros derivados			643,186	-
Depósitos de los arrendatarios			821,736	825,067
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo			132,536	135,467
Total de pasivo			66,897,334	69,383,642
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	17.		95,111,044	95,383,575
Utilidades retenidas			30,551,083	25,524,669
Otros resultados integrales			(162,006)	(103,006)
Total de patrimonio controlado			125,500,121	120,805,238
Participación no controladora			2,124,504	1,838,097
Total de patrimonio			127,624,625	122,643,335
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes			\$ 194,521,959	\$ 192,026,977

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados

Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	Notas	31/03/2017	31/03/2016
Ingresos de propiedades de inversión	16.	\$ 3,139,014	\$ 2,827,297
Ingresos por mantenimiento		312,648	290,430
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		63,550	37,684
Comisión por administración		48,750	18,750
		<u>3,563,962</u>	<u>3,174,161</u>
Honorarios de administración		(178,728)	(166,011)
Gastos de operación		(235,242)	(194,889)
Gastos de mantenimiento		(328,829)	(319,885)
Predial		(85,140)	(76,516)
Seguros		(37,547)	(31,141)
		<u>(865,486)</u>	<u>(788,442)</u>
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		<u>2,698,476</u>	<u>2,385,719</u>
Gastos por intereses		(1,121,902)	(812,843)
Ingresos por intereses		118,653	38,147
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		<u>1,695,227</u>	<u>1,611,023</u>
Utilidad cambiaria, Neta		2,481,181	77,321
Efecto de valuación en instrumentos financieros		(145,923)	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	7.	1,144,207	1,274,845
Amortización plataforma administrativa		(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(32,458)	(20,648)
Otros gastos		(6,304)	-
Bono ejecutivo	13.	(50,000)	(124,338)
Utilidad neta e integral consolidada		<u>\$ 5,037,184</u>	<u>\$ 2,769,457</u>
Participación controladora		\$ 5,026,414	\$ 2,738,007
Participación no controladora		10,770	31,450
		<u>\$ 5,037,184</u>	<u>\$ 2,769,457</u>

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2016		\$ 97,742,581	\$ 15,615,797	\$ -	\$ 113,358,378	\$ -	\$ 113,358,378
Contribuciones de patrimonio	17.	304,338	-	-	304,338	-	304,338
Distribuciones a tenedores	17 y 18.	(1,629,778)	-	-	(1,629,778)	-	(1,629,778)
Utilidad neta e integral consolidada		-	2,738,007	-	2,738,007	31,450	2,769,457
Saldos al 31 de marzo de 2016		\$ 96,417,141	\$ 18,353,804	\$ -	\$ 114,770,945	\$ 31,450	\$ 114,802,395
Saldos al 31 de diciembre de 2016		\$ 95,383,575	\$ 25,524,669	\$ (103,006)	\$ 120,805,238	\$ 1,838,097	\$ 122,643,335
Contribuciones de patrimonio	17.	1,390,008	-	-	1,390,008	275,637	1,665,645
Distribuciones a tenedores	17 y 18.	(1,662,539)	-	-	(1,662,539)	-	(1,662,539)
Utilidad neta e integral consolidada		-	5,026,414	-	5,026,414	10,770	5,037,184
Otros resultados integrales del año		-	-	(59,000)	(59,000)	-	(59,000)
Saldos al 31 de marzo de 2017		\$ 95,111,044	\$ 30,551,083	\$ (162,006)	\$ 125,500,121	\$ 2,124,504	\$ 127,624,625

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo

Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	31/03/2017	31/03/2016
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 5,037,184	\$ 2,769,457
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(1,144,207)	(1,274,845)
Utilidad no realizada en moneda extranjera	(2,338,856)	(232,917)
Amortizaciones de plataforma y comisiones	81,204	100,535
Bono ejecutivo	50,000	124,338
Intereses a favor	(118,653)	(38,147)
Intereses a cargo	1,121,902	812,843
Efecto de valuación en instrumentos financieros	145,923	-
Total	2,834,497	2,261,264
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(205,132)	(105,332)
Otras cuentas por cobrar	(18,451)	(2,964)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(3,621)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	185,754	1,165,985
Pagos anticipados	(620,690)	(59,422)
(Disminución) incremento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(271,063)	54,438
Cuentas por pagar partes relacionadas	51,562	22,434
Otras cuentas por pagar a largo plazo	(11,001)	-
Rentas cobradas por anticipado	(14,785)	19,422
Depósitos de los arrendatarios	(3,331)	13,910
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	1,923,739	3,369,735
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(1,728,846)	(1,004,110)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(100,000)
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(700,000)
Inversiones en valores	36,662	1,023,570
Intereses recibidos	61,360	38,147
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,630,824)	(742,393)
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(62,137)	(145,670)
Obtención de préstamos	-	400,000
Contribuciones de patrimonio	300,000	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(1,662,539)	(1,629,778)
Intereses pagados	(1,416,036)	(762,012)
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento	(2,840,712)	(2,137,460)
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(2,547,797)	489,882
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	5,554,120	5,995,918
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 3,006,323	\$ 6,485,800

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
Por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2017 y por el año que
terminó el 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)**

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a) Información general

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

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

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

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. 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 para las propiedades con F1 Management, S. C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S. C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S. C. ("F1 Controladora") (compañías subsidiarias) – para administrar día a día la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. ("Jumbo Administración") (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades;
- v. Un contrato de administración de propiedades con Finsa Holding, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio ("Vermont");
- vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio ("Maine");

- vii. Un contrato de administración 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 Galguá, 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 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	Tipo de adquisición
Doña Rosa (i)	Industrial

- i. Durante el primer trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Doña Rosa”, integrante del portafolio FRIMAX. El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$2,108 millones de pesos y será pagada con CBFIs.

c) Eventos relevantes

- i. 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 reembolso de capital por \$1,662.5 millones de pesos. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de febrero de 2017.
- ii. Durante el mes de febrero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBC, Fibra UNO contrató dos SWAPS de tasas de interés conocidos como “Interest Rate SWAP”, por un total de \$2,942 millones de pesos.
- iii. Durante el mes de enero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, Fibra UNO contrató tres SWAPS de divisas, por un total de 150 millones de dólares americanos, que cubren principal e intereses.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”) por sus siglas en inglés, han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma de reportes financieros intermedios. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2016, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Detalles de las subsidiarias controladas y que tienen una participación no controladora significativa

La siguiente tabla muestra los detalles de subsidiarias controladas por Fibra UNO que tienen participaciones no controladoras materiales:

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
		31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016	31/03/2017	31/12/2016
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 9,992	\$ 543,761	\$ 723,379	\$ 712,578
Fid./2584 Mitikah (ii)	Mixto	18.48%	23.11%	778	25,519	1,401,125	1,125,519
Total				\$ 10,770	\$ 569,280	\$ 2,124,504	\$ 1,838,097

- i. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificadorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como “Fideicomitente A” y Fibra UNO como “Fideicomitente B”, tendrán el derecho de recibir el 22.53% y 77.47%, respectivamente, del producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados la participación minoritaria correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Latino.

- ii. 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 2353 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, rembolso, 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.

Con fecha 31 de marzo de 2017, Fibra UNO realizó la aportación del portafolio “Colorado”, también conocido como Centro Bancomer, al patrimonio del Fideicomiso 2584, por \$2,517 millones de pesos, para el desarrollo del proyecto Mitikah.

Fibra UNO mantiene el control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso a las suyas, por tal razón las aportaciones del portafolio Buffalo y Colorado al Fideicomiso 2584 se muestran en el rubro de Propiedades de inversión en los Estados Consolidados Condensados de Posición Financiera.

Un resumen de la información financiera de cada una de las subsidiarias controladas por Fibra UNO en las que tiene una participación no controladora significativa se detalla a continuación. El resumen de la información financiera que se presenta a continuación representa las cantidades antes de eliminaciones intercompañía.

Fid./1127

	31/03/2017	31/12/2016
Activos circulantes	\$ 38,808	\$ 37,307
Propiedades de inversión	\$ 3,198,419	\$ 3,160,323
Pasivos	\$ 26,487	\$ 11,994
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 2,487,361	\$ 2,473,058
Participación no controladora	\$ 723,379	\$ 712,578
	31/03/2017	31/03/2016
Utilidad del año	\$ 44,347	\$ 139,592
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 9,992	\$ 31,450

Fid./2584

	31/03/2017	31/12/2016
Activos circulantes	\$ 570,778	\$ 619,002
Propiedades de inversión	\$ 7,200,475	\$ 4,542,658
Pasivos	\$ 189,414	\$ 401,215
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 6,180,714	\$ 3,634,926
Participación no controladora	\$ 1,401,125	\$ 1,125,519
	31/03/2017	31/03/2016
Utilidad del año	\$ 4,215	\$ -
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 778	\$ -

- b) **Reclasificaciones** - Los estados financieros consolidados condensados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2017.

c) **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y usadas**

- 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 (1)
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (1)
IFRS 16	Arrendamientos (2)

(1) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018,

permitiéndose la aplicación temprana.

(2) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019,
permitiéndose la aplicación anticipada.

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

d) Estacionalidad

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

3. Efectivo y efectivo restringido	31/03/2017	31/12/2016
Efectivo y bancos	\$ 2,996,969	\$ 5,543,788
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	9,354	10,332
	\$ 3,006,323	\$ 5,554,120
4. Inversiones en valores	31/03/2017	31/12/2016
Valores gubernamentales de negociación	\$ 1,919,439	\$ 1,956,101
5. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2017	31/12/2016
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,322,967	\$ 1,084,690
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(127,241)	(94,096)
	\$ 1,195,726	\$ 990,594
6. Otras cuentas por cobrar	31/03/2017	31/12/2016
Depósito de seriedad	\$ 366,000	\$ 366,000
Comisión por administración	132,083	113,333
Otras cuentas por cobrar	40,068	40,367
	\$ 538,151	\$ 519,700

7. Propiedades de inversión		31/03/2017	31/12/2016
Valor razonable:			
Inversión terminada		\$ 162,366,604	\$ 158,645,638
Inversión en proceso de construcción		12,012,292	10,283,446
Reservas territoriales		1,350,763	1,350,763
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo		2,480,951	2,459,431
		\$ 178,210,610	\$ 172,739,278
Concepto	Tipo	Propiedades	
Saldos al inicio del período		\$ 172,739,278	\$ 151,822,122
Adquisiciones:			
Doña Rosa	Industrial	1 2,108,033	-
Midtown Jalisco	Desarrollo	1 -	440,000
Tower Vallarta	Comercial	1 -	1,477,096
Torre Cuarzo	Desarrollo	1 -	2,898,091
Espacio Tlalocan	Desarrollo	1 -	229,295
Puerta de Hierro	Comercial	1 -	700,000
El Salto Jalisco	Industrial	1 -	180,000
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición		1,728,846	5,878,590
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión		1,634,453	9,114,084
Saldos al final del período		\$ 178,210,610	\$ 172,739,278

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

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

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 2017 y 2016. 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.

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$1,634.4 millones de pesos y \$9,114 millones de pesos, respectivamente.

8.	Inversiones en asociadas	% de participación	31/03/2017	31/12/2016
	Torre Mayor	49%	\$ 2,715,424	\$ 2,999,348
	Torre Diana	50%	1,973,230	2,179,552
			\$ 4,688,654	\$ 5,178,900

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

9.	Otros activos, Neto	31/03/2017	31/12/2016
	Plataforma administrativa	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
	Asesoría por implementación	440,800	440,800
	Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
	Amortización acumulada	(644,197)	(593,951)
		\$ 1,870,277	\$ 1,920,523

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Marzo de 2017				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	oct-20	\$ -	71,936
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2%	sep-23	2,931,429	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.8%	jul-17	410,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	6,850,059	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,436,339	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,620,499	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIE + 0.65%	abr-19	883,750	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
		Saldos insoluto al 31 de marzo del 2017 \$ <u>26,752,976</u>		<u>1,871,936</u>		
		Tipo de cambio al 31 de marzo de 2017		<u>18.7079</u>		
		Saldo de dólares en pesos equivalentes \$ <u>35,019,982</u>				
		Saldos insoluto al 31 de marzo de 2017 en pesos equivalentes		<u>61,772,958</u>		
		Prestamos a corto plazo		<u>(626,969)</u>		
		Total prestamos a largo plazo		<u>61,145,989</u>		
		Costo de la transacción		<u>(553,012)</u>		
		Valor razonable de la deuda		<u>(86,657)</u>		
		\$ <u>60,506,320</u>				

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Diciembre de 2016				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	oct-20	\$ -	73,330
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2%	sep-23	2,965,714	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.8%	jul-17	410,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	6,850,059	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,368,119	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,547,123	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIE + 0.65%	abr-19	883,750	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Saldos insoluto al 31 de diciembre del 2016					\$ <u>26,645,665</u>	<u>1,873,330</u>
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2016						20.6640
Saldo de dólares en pesos equivalentes					\$ <u>38,710,482</u>	
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2016 en pesos equivalentes						65,356,147
Prestamos a corto plazo						(633,911)
Total prestamos a largo plazo						64,722,236
Costo de la transacción						(581,572)
Valor razonable de la deuda						31,978
\$ <u>64,172,642</u>						

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Las condiciones más relevantes son:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.

- Activos totales no gravados. Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la deuda no garantizada de la emisora y sus subsidiarias.
- Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar deuda garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda garantizada y a cualquier otra deuda garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la deuda garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- Ni el Fideicomiso ni ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total insolada de la emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) por la emisora o cualquier subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- El Fideicomiso y ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional la razón de ingreso consolidado disponible para servicio de deuda entre el monto anual de servicio de deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda adicional.

Adicionalmente nuestra regulación como FIBRA nos requiere lo siguiente:

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

podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

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

Los vencimientos de la porción a largo plazo de éste pasivo al 31 de marzo de 2017 son:

Años de vencimiento		31/03/2017
2017-2018	\$	220,786
2018-2019		7,958,411
2019-2020		1,231,976
2020-2021		137,143
2021-2022		137,143
2023 y años posteriores		<u>51,460,530</u>
	\$	<u>61,145,989</u>

11. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

Con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, Fibra UNO tiene contratados nueve SWAPS de divisas por 450 millones de dólares americanos, de los cuales 100 millones de dólares americanos cubren únicamente principal y 350 millones de dólares americanos cubren principal e intereses.

Así mismo para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBC, Fibra UNO contrató dos SWAPS de tasas de interés conocidos como “Interest Rate SWAP”, por un total de \$2,942 millones de pesos.

Adicionalmente, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés (COLLAR) con fines de cobertura 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 marzo de 2017, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de nueve SWAPS de divisas y dos SWAPS de tasa de interés que se muestran en los Estados Consolidados Condensado de Posición Financiera en el rubro de Instrumentos financieros derivados en el pasivo no circulante por \$643.2 millones de pesos y un Collar que se muestra en el rubro de instrumentos financieros derivados en el activo no circulante por \$1,516. Al 31 de diciembre de 2016, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra

UNO se integra de seis SWAPS y un Collar que se muestran en los Estados Consolidados Condensado de Posición Financiera en el rubro de Instrumentos financieros derivados en el activo no circulante por \$515 millones de pesos.

Las características de los SWAPS utilizados para la cobertura de los riesgos antes mencionados y su valor razonable al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

No.	Nocional miles USD	Nocional miles MXP	Tipo de Cambio	FUNO paga	FUNO recibe	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 31/03/17
1	50,000	944,750	18.8950	TIIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	(42,832)
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	(56,166)
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	(68,430)
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	(75,542)
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	(35,103)
6	40,000	739,000	18.4750	TIIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	(24,565)
7	25,000	-	20.3465	TIIE + 3.09%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(58,264)
8	50,000	-	19.6000	TIIE + 2.80%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(53,988)
9	75,000	-	20.3700	TIIE + 3.06%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(167,717)
10	-	2,046,207	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	(42,122)
11	-	896,650	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	(18,457)
450,000		8,600,357						(643,186)

No.	Nocional miles USD	Nocional miles MXP	Tipo de Cambio	FUNO paga	FUNO recibe	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 31/12/16
1	50,000	944,750	18.8950	TIIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	114,703
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	37,849
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	89,111
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	17,267
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	99,999
6	40,000	739,000	18.4750	TIIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	151,548
300,000		5,657,500						510,477

Fibra UNO designó los SWAPS que cubren principal e intereses (SWAPS No. 1, 3, 5, 6, 7, 8 y 9 de la tabla anterior) como Coberturas de Valor Razonable y los SWAPS que cubren únicamente principal o únicamente tasa de interés (SWAPS No. 2, 4, 10 y 11 de la tabla anterior) como Coberturas de Flujo de Efectivo.

Las características del Collar y su valor razonable al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

Nocional miles MXP	Piso	Techo	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 31/03/17
1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	30/06/2028	1,516

Nocional miles MXP	Piso	Techo	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 31/12/16
1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	30/06/2028	4,578

Al 31 de marzo de 2017 la posición primaria cubierta por todos los SWAPS asciende a 450 millones de dólares americanos, de los cuales 350 millones de dólares americanos cubren principal e intereses y 100 millones de dólares americanos cubren únicamente principal, y \$2,942.9 millones de pesos que cubren únicamente tasas de interés.

Al 31 de marzo de 2017, el valor razonable de los SWAP fue determinado mediante un modelo interno, probando su efectividad de manera prospectiva y retrospectiva, la cual fue altamente efectiva entre un 80% y 125%.

12. Cuentas por pagar y gastos acumulados	31/03/2017	31/12/2016
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 2,739,761	\$ 1,947,373
Intereses por pagar	704,356	985,461
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	153,335	87,461
Proveedores	74,897	130,729
	<u>\$ 3,672,349</u>	<u>\$ 3,151,024</u>

13. Pagos basados en CBFIS

En la asamblea anual de tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO determina el número e importe de los CBFIs que espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación relacionados a este plan al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, fueron por \$50 millones de pesos y \$169.9 millones de pesos, respectivamente. Durante el segundo trimestre de 2016 derivado de éste programa se pusieron en circulación 18,261,112 CBFIs.

14. Ingresos mínimos de arrendamientos futuros

El valor de los ingresos mínimos por contratos de arrendamiento, son los siguientes:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 5,668,001	\$ 2,867,651	\$ 2,581,972	\$ 11,117,624
De uno a 5 años	17,608,495	7,123,792	6,712,422	31,444,709
Más de 5 años	<u>9,095,257</u>	<u>1,684,354</u>	<u>2,664,313</u>	<u>13,443,924</u>
	<u>\$ 32,371,753</u>	<u>\$ 11,675,797</u>	<u>\$ 11,958,707</u>	<u>\$ 56,006,257</u>

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana. Las naves industriales de ubican principalmente en Monterrey, Nuevo León y en el Estado de México.

Los edificios corporativos se ubican principalmente en la Ciudad de México.

15. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/03/2017	31/03/2016
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 48,750	\$ 18,750
Fundación FUNO, A. C.		
Intereses por cobrar	\$ 1,712	\$ -
Gastos por:		
Fibra UNO Administración		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	\$ 173,190	\$ 21,000
Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ 153,000	\$ 141,485
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 174,580	\$ 451,545
Fundación FUNO, A. C.		
Donativos	\$ 7,856	\$ 7,855
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 223,795	\$ 205,978
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 200	\$ 35,944
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 149,822	\$ 90,345
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 70,234	\$ 65,724
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ -	\$ 9,555
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	\$ -	\$ 221

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.
3. De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad igual a (i) 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) 0.5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
4. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A., Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. y G30 La Madre, S.A.P.I. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.

5. De acuerdo a lo establecido en el contrato de prestación de servicios, Fibra UNO pagará a Luxe Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.
6. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

Los saldos con partes relacionadas son:	31/03/2017	31/12/2016
Por cobrar:		
Fundación FUNO, A. C.	\$ 82,005	\$ 80,293
Otras	1,909	-
	<hr/> \$ 83,914	<hr/> \$ 80,293
	31/03/2017	31/12/2016
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 107,873	\$ 72,900
Fundación FUNO, A. C.	89,229	81,373
Jumbo Administración	20,405	20,366
Parks Desarrolladora	4,524	-
Parks Mantenimiento	2,129	-
Coordinadora de inmuebles Industriales	2,041	-
	<hr/> \$ 226,201	<hr/> \$ 174,639

16. Información adicional

La administración de Fibra UNO analiza la información financiera por los segmentos: Industrial, Comercial y Oficinas, para fines de asignación de recursos y de evaluación de desempeño. La administración de Fibra UNO determinó reclasificar en la presentación de los ingresos por segmento por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2016 algunas propiedades de uso mixto.

Sobre una base consolidada conforme al uso de cada una de las propiedades de inversión, los ingresos por segmento se integran de la siguiente forma:

Segmento	Tres meses terminados		
	31/03/2017	31/03/2016	31/12/2016
Industrial	\$ 863,431	\$ 724,301	\$ 744,834
Comercial	1,783,884	1,582,730	1,883,501
Oficinas	491,699	520,266	482,816
	\$ 3,139,014	\$ 2,827,297	\$ 3,111,151

17. Patrimonio

- i. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, existen 3,268,142,986 y 3,249,305,750 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
9 de febrero de 2017	1,662,539	-	1,662,539
Total al 31 de marzo de 2017	\$ 1,662,539	\$ -	\$ 1,662,539
9 de noviembre de 2016	\$ 1,586,799	\$ 317,360	\$ 1,269,439
9 de agosto de 2016	1,546,480	221,880	1,324,600
9 de mayo de 2016	1,607,651	1,376,520	231,131
11 de febrero de 2016	1,629,778	-	1,629,778
Total al 31 de diciembre de 2016	\$ 6,370,708	\$ 1,915,760	\$ 4,454,948

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$1,662.5 millones de pesos y \$4,454.9 millones de pesos, respectivamente, de los cuales \$1,662.5 millones de pesos y \$1,629.8 millones de pesos, corresponden al ejercicio 2016 y 2015, respectivamente.

18. 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, Fibra UNO ha realizado distribuciones de resultado fiscal por \$1,915.7 millones de pesos.

19. Compromisos

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Con fecha 25 de abril 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 \$1,684,261. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de mayo de 2017.
- c) Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700 millones de pesos de los cuales \$5,371.2 millones de pesos han sido invertidos. Los terrenos donde se desarrollan estos inmuebles fueron aportados y pagados con CBFIs.
- d) Como parte del acuerdo para la adquisición del Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 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.
- e) 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.

20. Eventos posteriores

- i. Durante el mes de abril 2017, Fibra UNO formalizó la adquisición de un edificio de oficinas en la zona de San Pedro Garza García en Monterrey. El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$702.2 millones de pesos, de los cuales Fibra Uno liquidó el 60% del precio pactado, y liquidará un 20% a finales de abril de 2017 y el 20% restante a finales de mayo de 2017. Adicionalmente Fibra UNO realizará una inversión de \$106.5 millones de pesos para hacer mejoras a locales arrendados conforme a un contrato de arrendamiento firmado con Banco Santander por un plazo forzoso de 10 años.

21. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo con la aprobación del Comité Técnico del 25 de abril de 2017.
