



Fibra Uno
Presentación de Resultados Trimestrales
2T16

Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Una vez más me complace compartir con ustedes los resultados de nuestra compañía del segundo trimestre del año. FUNO terminó el trimestre con un portafolio de 493 propiedades con un total de 7.2 millones de metros cuadrados.

Los ingresos alcanzaron Ps. 3,188 millones, esto significa un incremento del 27% con respecto al año anterior. Este crecimiento es muy relevante si se considera que hemos dejado de percibir los ingresos de las oficinas arrendadas por BBVA Bancomer quienes se mudaron a sus nuevas oficinas. Hemos sido capaces de compensar esta disminución con una combinación de desarrollos que empiezan a generar ingresos, un incremento en el nivel de rentas en nuestros tres segmentos, y a la depreciación promedio del tipo de cambio del trimestre que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en dólares. Todos estos factores contribuyeron a un crecimiento de nuestros ingresos del 0.4% con respecto al trimestre anterior.

Nuestro portafolio tiene una ocupación del 93.8%. La disminución de 0.8% comparado con el trimestre anterior se debe principalmente a la desocupación de dos propiedades industriales al norte del país. Estamos trabajando actualmente en el arrendamiento de estas propiedades y esperamos poder rentarlas en un futuro cercano. A pesar de estas desocupaciones, nuestro portafolio industrial cuenta con una sólida ocupación del 94.7%, así mismo los segmentos de comercial y de oficinas continúan con una ocupación estable del 93.6% y 90.2% respectivamente.

Este trimestre, nuestro FFO se vio afectado por la decisión estratégica de financiamiento que tomamos a finales del año pasado. Como recordarán, teníamos el vencimiento del crédito del portafolio Morado que no se podía pagar antes de su fecha de vencimiento, así como algunas oportunidades de crecimiento previstas. Es por ello que en diciembre del año pasado, y abril y junio de este año accedimos a los mercados financieros, para fondear dicho vencimiento y tomar ventaja de estas oportunidades de crecimiento. Esta estrategia resultó en un decremento temporal y esperado en nuestro margen de FFO, al incrementar principalmente el gasto en los intereses, relacionados con el crédito del portafolio Morado que se pagó a finales de junio. El efecto neto de esta estrategia de financiamiento representa aproximadamente Ps. 0.02 en términos de FFO/CBFI y resultó en un decremento extraordinario de nuestro margen de FFO de 53.5% contra 56.1% en el 1T16.

Adicionalmente, con la colocación de estos bonos incrementamos nuestra capacidad de crecimiento futuro, y mejoramos significativamente nuestro perfil de deuda al extender nuestro plazo promedio de vencimientos de deuda y remplazar créditos garantizados con deuda bajo mejores condiciones, fortaleciendo

aún más el balance de FUNO. Además, en línea con nuestra estrategia de financiamiento hemos empezado a cubrir nuestra exposición de deuda en dólares americanos y estamos en proceso de cubrir Us. 500 millones de nuestra deuda total.

Como mencionamos en el reporte anterior, BBVA Bancomer desocupó más de 124 mil metros cuadrados de espacio de oficinas de tres de nuestras propiedades. El día de hoy estoy orgulloso de reportar que dos de estos edificios: Montes Urales y Torre Platino que muestran una actividad positiva de arrendamiento, con una ocupación del 61% y 43% respectivamente. Centro Bancomer, anteriormente Portafolio Colorado, salió de nuestro GLA de oficinas y ahora forma parte del nuevo proyecto en desarrollo Mitikah, que será uno de los proyectos inmobiliarios más grandes e importantes, creando una oportunidad sin precedente para nosotros.

En términos de la métrica de rentas mismas tiendas, FUNO reporta para el segundo trimestre un incremento excepcional de 7.8% comparado con el segundo trimestre de 2015, un crecimiento sorprendente de más de 520 puntos base por arriba de inflación, reflejando una fuerte demanda en nuestros tres segmentos y por arriba de nuestros parámetros.

En términos de desarrollo, me complace de anunciar que tanto Torre Diana como Torre Reforma Latino ya forman parte de nuestro portafolio de operación, añadiendo más de 84 mil metros cuadrados de espacios de oficina clase A+ y fortaleciendo nuestra presencia en uno de los corredores de corporativos más dinámicos de la Ciudad de México: Paseo de la Reforma. En términos de operaciones Torre Latino va un poco más adelantada que Torre Diana, la cual está por empezar a contribuir ingresos a FUNO. Adicionalmente, hemos concluido y entregado 34 mil metros cuadrados de GLA de industrial del proyecto en desarrollo de Gustavo Baz I, mismos que están rentados y operando.

Durante el segundo trimestre, adquirimos Torre Cuarzo, un edificio de oficinas clase A+ sobre Paseo de la Reforma. Con esta adquisición, FUNO expande su huella en esta ubicación clave del área metropolitana de la Ciudad de México. Estamos muy satisfechos con esta propiedad, la cual esperamos entregar durante el segundo trimestre de 2017. Continuaremos invirtiendo oportunamente y creando valor, buscando siempre las mejores ubicaciones, en línea con nuestra estrategia sustentable de largo plazo.

Continuamos observando tendencias positivas y con alto nivel de demanda en nuestros tres segmentos. Nos gusta la dinámica actual, los fundamentales y las perspectivas económicas de largo plazo. Seguimos optimistas en seguir invirtiendo en México y confiamos que el panorama macro económico de nuestro país nos proporcionará muy buenas oportunidades en el futuro.

Sinceramente,
André El-Mann,

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	2T16	1T16	4T15	3T15	2T15	Δ% 2T16vs1T16	Δ% 2T16vs2T15
Ingresos totales	3,187.6	3,174.2	3,118.5	2,871.6	2,509.2	0.4%	27.0%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	2,869.1	2,865.0	2,828.4	2,587.5	2,275.2	0.1%	26.1%
Ingreso operativo neto (NOI)	2,563.4	2,551.7	2,518.9	2,311.7	2,028.0	0.5%	26.4%
Margen NOI ⁽²⁾	80.4%	80.4%	80.8%	80.50%	80.8%	0.0%	-0.5%
Fondos de operaciones (FFO)	1,536.0	1,607.1	1,673.0	1,517.5	1,332.7	-4.4%	15.3%
Margen FFO ⁽³⁾	53.5%	56.1%	59.1%	58.6%	58.6%	-4.6%	-8.6%
<i>POR CBFIs</i>							
FFO ⁽⁴⁾	0.4785	0.5023	0.5323	0.4999	0.4450	-4.7%	7.5%
Distribución ⁽⁴⁾	0.4801	0.5020	0.5097	0.5005	0.4934	-4.4%	-2.7%
<i>CBFIs</i>							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁵⁾	3,210.0	3,199.5	3,142.8	3,035.4	2,994.6	0.3%	7.2%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁵⁾	3,220.9	3,202.6	3,197.6	3,040.3	3,030.2	0.6%	6.3%
<i>INDICADORES OPERATIVOS</i>							
GLA total ('000 m ²)	7,191.4	7,127.2	7,079.3	6,833.3	6,669.9	0.9%	7.8%
Propiedades ⁽⁶⁾	515	511	509	495	493	0.8%	4.5%
Duración promedio de contratos (años)	4.6	4.5	4.6	4.5	4.6	0.7%	-0.6%
Ocupación total	93.8%	94.5%	95.0%	94.5%	94.3%	-0.8%	-0.6%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	834.5	830.8	957.5	957.5	1,027.1		

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

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

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

(5) Millones de CBFIs

(6) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades 493
Cifras en millones de pesos excepto información por CBFIs

Discusión de Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

Considerando un comparativo del segundo trimestre de 2016 contra el primer trimestre de 2016 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos por renta crecieron Ps. 4.1 millones, lo que representa un incremento de 0.1% respecto al 1T16. Esto se explica principalmente por la recepción de rentas de Torre Latino, a un incremento natural en las rentas, un incremento en mismas tiendas de 7.8%, a la depreciación promedio del tipo de cambio del trimestre que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en Dólares americanos que están directamente relacionados con nuestra operación y a incrementos por arriba de inflación en algunas renovaciones y nuevos contratos, este trimestre dejamos de recibir los ingresos de Centro Bancomer.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 93.8%, un decremento de 80 pb contra el cierre del 1T16. Este decremento se debe a:

- i. incremento del 0.4% en el segmento comercial,
- ii. decremento de 1.9% en el segmento industrial, principalmente por la desocupación en dos propiedades en el norte del país, y
- iii. decremento de 0.1% en el segmento de oficinas.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos crecieron 0.6% con respecto al 1T16 para un incremento total de Ps. 2.7 millones. Esto se debe principalmente al crecimiento natural del portafolio.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del segundo trimestre de 2016 tuvo un incremento de Ps. 11.7 millones un crecimiento de 0.5% comparado con el trimestre anterior, no obstante se mantiene un margen de 80.4%.

Gastos e Ingresos por Intereses

El gasto por intereses neto se incrementó en Ps. 79.2 millones durante el segundo trimestre. Esto representa un crecimiento de 10.2% comparado con el 1T16, y se debe principalmente a:

- i. el gasto por intereses devengados por un trimestre completo de la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local por Ps. 4,484.1 millones, cuyos recursos se utilizaron principalmente para el pago anticipado de los créditos con Inbursa y Actinver que se pagaron durante el mes de abril y de los créditos con Blackstone del Portafolio Morado que se pagaron el 29 de junio, y
- ii. el gasto por intereses devengados de 22 días correspondientes a las reaperturas de los bonos emitidos en el mercado internacional con vencimientos en 2026 y 2044 por Usd 500 millones.

Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 2T16 mostró un decremento de Ps. 71.1 millones comparado con el trimestre anterior, con un margen sobre ingresos por rentas de 53.5%. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un decremento de 4.7% contra el trimestre anterior, derivado principalmente del incremento en el gasto por concepto de intereses descrito en el punto anterior.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar incrementaron 4 días de cobranza respecto del trimestre anterior, debido principalmente al incremento de contratos con instituciones gubernamentales, así como negociaciones de contratos al final del trimestre.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 8,007.0 millones en el segundo trimestre de 2016, como resultado de:

- i. la revaluación de nuestros activos,
- ii. la adquisición de Torre Cuarzo y Espacio Tollocan,
- iii. la estimación de valor razonable hecha por un valuador independiente de Torre Latino y
- iv. la inversión en los proyectos de desarrollo existentes.

Deuda

La deuda total en el 2T16 alcanzó Ps. 62,070.0 millones contra Ps. 54,930.9 millones en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por:

- i. el efecto neto de amortizaciones naturales de los créditos,
- ii. el pago de los créditos con Inbursa y Actinver por Ps. 2,000 millones y Ps. 400 millones, respectivamente,
- iii. el pago de los créditos con Blackstone del Portafolio Morado por Ps. 6,854.8 millones
- iv. la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local por Ps. 4,484.1 millones
- v. las reaperturas de los bonos emitidos en el mercado internacional con vencimientos en 2026 y 2044 por Usd 500 millones,
- vi. a la disposición del crédito de Actinver por Ps 410 millones, y
- vii. la depreciación del tipo de cambio, de Ps. 17.2509 a Ps. 18.5550 por Dólar americano

Instrumentos Financieros

- i. Durante el segundo trimestre estructuramos 5 swaps para cubrir el riesgo de tasa de interés y tipo de cambio. Con estos instrumentos financieros se cubrieron Usd 260 millones. Continuamos evaluando los mercados para seguir con nuestra estrategia de coberturas hasta alcanzar un monto de Usd 500 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso creció Ps. 1,025.3.0 millones en el segundo trimestre comparado con el trimestre anterior derivado principalmente:

- i. el ajuste al valor razonable de Torre Latino, y
- ii. la adquisición de Torre Cuarzo que será pagada con CBFI's

Reconciliación de NOI y FFO

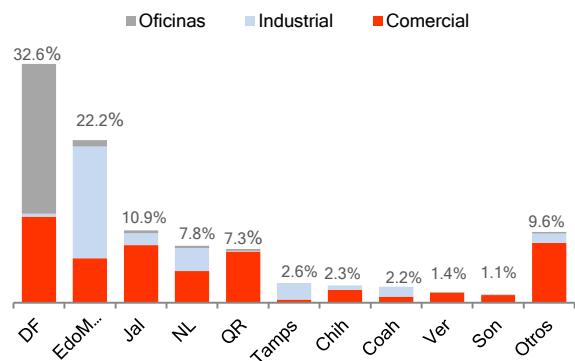
	2T16	1T16	4T15	3T15	2T15	Δ%
						2T16 vs 1T16
Ingresos de las propiedades	2,869.1	2,865.0	2,828.4	2,587.5	2,275.2	0.1%
Ingresos totales	3,187.6	3,174.2	3,118.5	2,871.6	2,509.2	0.4%
- Gastos operativos	-193.8	-194.9	-179.8	-174.4	-149.9	-0.5%
- Gastos de mantenimiento	-321.6	-319.9	-310.7	-299.9	-252.1	0.5%
- Predial	-76.6	-76.5	-77.5	-65.4	-61.5	0.1%
- Seguro	-32.1	-31.1	-31.6	-20.2	-17.7	3.0%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-	
Ingreso neto operativo (NOI)	2,563.4	2,551.7	2,518.9	2,311.7	2,028.0	0.5%
Margen sobre ingresos totales	80.4%	80.4%	80.8%	80.5%	80.8%	0.0%
Margen sobre ingresos por renta	89.3%	89.1%	89.1%	89.3%	89.1%	0.3%
Reconciliación de FFO y AFFO						
Utilidad neta consolidada	2,345.3	2,769.5	2,761.6	236.4	1,343.5	-15.3%
+/- Ajustes al valor razonable	-2,897.1	-1,274.8	-1,876.3	-959.7	-713.1	127.3%
+/- Variación de tipo de cambio	1,694.1	-77.3	388.7	2,094.8	610.3	-2291.0%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	193.35	-	-	-	-	0.0%
+ Amortización de comisiones bancarias	39.4	20.6	32.1	19.7	15.7	90.6%
+ Provisión para el PCE	116.3	124.3	318.2	77.5	27.5	-6.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%
- Participación no controladora ⁽³⁾	-4.0	-4.0	0.0	0.0	0.0	0.0%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-	0.0%
FFO	1,536.0	1,607.1	1,673.0	1,517.5	1,332.7	-4.4%
- CAPEX de mantenimiento	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	0.0%
AFFO	1,529.0	1,600.1	1,666.0	1,510.5	1,325.7	-4.4%
Por CBFIs						
NOI ⁽¹⁾	0.7986	0.7975	0.8015	0.7616	0.6772	0.1%
FFO ⁽¹⁾	0.4785	0.5023	0.5323	0.4999	0.4450	-4.7%
AFFO ⁽¹⁾	0.4763	0.5001	0.5301	0.4976	0.4427	-4.8%
Distribución ⁽²⁾	0.4801	0.5020	0.5097	0.5005	0.4934	-4.4%

(1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 3), (2) Cálculo en base a los CBFIs en circulación al cierre del periodo (ver página 3), (3) 22.5% de participación de nuestros socios en Torre Latino

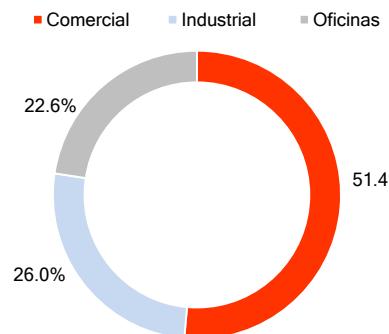
Resumen del Portafolio

	2T16	1T16	4T15	3T15	2T15	Δ%
						2T16 vs 1T16
Comercial						
GLA Total ('000 m ²)	2,939.9	2,897.5	2,857.0	2,774.1	2,749.4	1.5%
Operaciones ⁽¹⁾	323	322	321	313	312	0.3%
Duración promedio de contratos (años)	6.3	6.4	6.5	6.3	6.4	
Ocupación total	93.6%	93.2%	93.2%	92.9%	93.0%	0.4%
Industrial						
GLA Total ('000 m ²)	3,458.7	3,418.5	3,400.7	3,356.8	3,217.2	1.2%
Operaciones ⁽¹⁾	104	103	102	102	101	1.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.2	3.3	3.4	3.3	3.3	
Ocupación total	94.7%	96.6%	96.9%	96.4%	96.2%	-1.9%
Oficinas						
GLA Total ('000 m ²)	792.9	811.2	821.6	703.4	703.4	-2.3%
Operaciones ⁽¹⁾	88	86	86	80	80	2.3%
Duración promedio de contratos (años)	4.0	3.4	3.4	3.6	3.9	
Ocupación total	90.2%	90.3%	92.9%	91.8%	91.0%	-0.1%

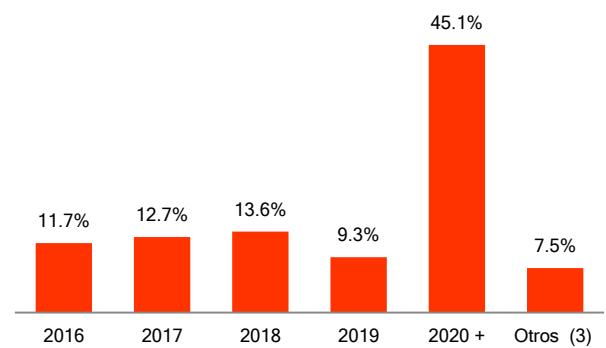
Participación por Ingresos del Portafolio⁽²⁾ (% RFA, al 2T'16)



Ingresos por sector⁽²⁾ (% RFA, al 2T'16)



Terminación de arrendamientos (% RFA, al 2T'16)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 493, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados, (3) Contratos estatutarios

Indicadores de Propiedades Constantes

Durante el segundo trimestre de 2016, nuestros ingresos totales a propiedades constantes (medidos como ingresos/m2/mes) crecieron 7.8%, y los ingresos por rentas crecieron 8.5%, de los cuales 5.0% derivado principalmente de la renovación de contratos por encima de la inflación, y de 3.5% derivado del aumento en la depreciación del tipo de cambio del Peso mexicano contra el Dólar americano.

Ingresos Trimestrales			
000's	2T 2016	2T 2015	% Variación
Industrial	695,692	631,953	10.1%
Comercial	1,429,640	1,328,957	7.6%
Oficinas	495,136	454,209	9.0%
Total	2,620,468	2,415,119	8.5%

GLA Total			
	2T 2016	2T 2015	% Variación
Industrial	3,294	3,217	2.4%
Comercial	2,759	2,757	0.1%
Oficinas	596	595	0.1%
Total	6,648	6,569	1.2%

Porcentaje de Ocupación			
	2T 2016	2T 2015	% Variación
Industrial	94.9%	96.2%	-1.3%
Comercial	93.4%	93.0%	0.4%
Oficinas	88.6%	89.5%	-0.9%
Total	93.7%	94.3%	-0.5%

\$/m ²			
	2T 2016	2T 2015	% Variación
Industrial	74.2	68.0	9.0%
Comercial	185.0	172.8	7.0%
Oficinas	312.7	284.2	10.0%
Total	140.2	130.0	7.8%

Resumen Clasificación Industrial			
000's	2T 2016	2T 2015	% Variación
Ingresos Mensuales	231,897	210,651	10.1%
Ingresos Trimestrales	695,692	631,953	10.1%
GLA Total	3,294	3,217	2.4%
GLA Ocupado	3,126	3,096	1.0%
% Ocupación	94.9%	96.2%	-1.3%
\$/m ²	74.2	68.0	9.0%

Resumen Clasificación Comercial			
000's	2T 2016	2T 2015	% Variación
Ingresos Mensuales	476,547	442,986	7.6%
Ingresos Trimestrales	1,429,640	1,328,957	7.6%
GLA Total	2,759	2,757	0.1%
GLA Ocupado	2,576	2,564	0.5%
% Ocupación	93.4%	93.0%	0.4%
\$/m ²	185.0	172.8	7.0%

Resumen Clasificación Oficinas			
000's	2T 2016	2T 2015	% Variación
Ingresos Mensuales	165,045	151,403	9.0%
Ingresos Trimestrales	495,136	454,209	9.0%
GLA Total	596	595	0.1%
GLA Ocupado	528	533	-0.9%
% Ocupación	88.6%	89.5%	-0.9%
\$/m ²	312.7	284.2	10.0%

TOTALES			
000's	2T 2016	2T 2015	% Variación
Ingresos Mensuales	873,489	805,040	8.5%
Ingresos Trimestrales	2,620,468	2,415,119	8.5%
GLA Total	6,648	6,569	1.2%
GLA Ocupado	6,230	6,193	0.6%
% Ocupación	93.7%	94.3%	-0.5%
\$/m ²	140.2	130.0	7.8%

- El segmento industrial reportó ingresos de Ps. 695.7 millones, lo que representa un incremento de 10.1% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento se deriva principalmente de la renovación de contratos por encima de inflación ($\sim 4.7\%$) y de la depreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m²/mes, este segmento registró un incremento de 9.0%.
- El segmento comercial reportó ingresos de Ps. 1,429.6 millones, un aumento de 7.6% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Una gran parte del crecimiento ($\sim 6.3\%$) se debe a la renovación de contratos por encima de la inflación, mientras que el porcentaje restante se explica por la depreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m²/mes, este segmento registró un incremento de 7.0%.
- El segmento de oficinas reportó ingresos de Ps. 495.1 millones, un incremento del 9.0% comparado con el mismo trimestre del año pasado. Una parte del crecimiento ($\sim 1.9\%$) se debe a la renovación de contratos por encima de la inflación, mientras que el porcentaje restante se explica por la depreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m²/mes este segmento registró un incremento de 10.0%.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación
INICIAL	17	710,278	683,548	96%
GRIS	1	77,351	76,854	99%
BLANCO	1	44,871	44,591	99%
AZUL	23	125,681	124,719	99%
ROJO	219	173,884	173,884	100%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	22,450	18,592	83%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	541,290	473,655	88%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,971	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	30	1,701,791	1,629,648	96%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES ⁽³⁾	2	42,051	42,051	100%
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GDL	1	163,000	163,000	100%
INDIVIDUALES ⁽³⁾	7	180,720	163,085	90%
VERMONT	34	521,099	477,226	92%
APOLO	45	879,080	836,884	95%
P12	10	91,118	75,419	83%
MAINE	6	152,637	134,206	88%
CALIFORNIA	29	348,394	301,903	87%
ESPACIO AGUASCALIENTES	1	22,506	17,926	80%
LA VIGA	1	22,538	16,352	73%
R15	3	174,955	163,446	93%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	40,000	100%
SAMARA	1	133,620	130,086	97%
KANSAS	12	351,905	288,097	82%
MITIKAH	1	4,793	4,639	97%
OREGON	3	34,087	32,874	96%
INDIANA	17	256,161	256,161	100%
ALASKA	6	124,363	123,239	99%
Total	493	7,191,414	6,742,876	93.8%

(1) Número de propiedades, (2) Excluye el área rentable en desarrollo, (3) Para efectos de reporte las propiedades de Parque Empresarial Cancún y El Salto se reportarán dentro del portafolio de Individuales Industriales y las propiedades de Torre Diamante, Reforma 155, Artificios 40, Puerta del Hierro, Montes Urales, Torre Latino y Torre Diana se reportarán dentro del Portafolio Individuales de ahora en adelante.

Ocupación del Portafolio por Geografía

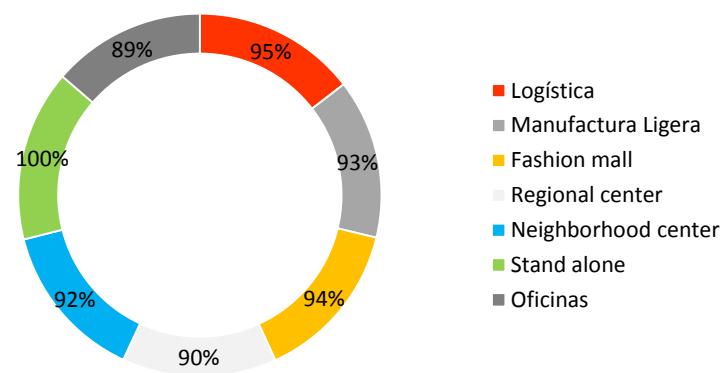
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	25,953.9	30,843.2	1,248.0
BAJA CALIFORNIA	9,025.0	-	4,053.6
BAJA CALIFORNIA SUR	22,687.8	-	-
CAMPECHE	951.4	-	-
CHIAPAS	31,422.4	-	-
CHIHUAHUA	104,943.4	82,085.7	-
COAHUILA	43,312.2	119,267.4	-
COLIMA	13,546.0	-	381.0
DISTRITO FEDERAL	504,625.4	44,934.4	600,330.4
DURANGO	1,163.0	23,185.5	-
ESTADO DE MEXICO	455,867.7	2,111,827.6	41,966.0
GUANAJUATO	27,710.1	20,663.8	-
GUERRERO	60,892.3	-	-
HIDALGO	58,661.8	-	-
JALISCO	552,806.1	212,055.6	18,342.5
MICHOACAN	1,061.0	-	-
MORELOS	23,221.0	4,627.0	-
NAYARIT	41,508.9	-	-
NUEVO LEON	200,298.3	296,908.9	22,671.2
OAXACA	33,770.5	-	-
PUEBLA	1,049.9	42,310.8	655.0
QUERETARO	20,886.5	-	-
QUINTANA ROO	210,229.9	18,000.0	8,355.6
SAN LUIS POTOSI	9,279.0	15,190.0	-
SINALOA	12,721.5	-	820.0
SONORA	67,324.7	15,958.5	5,711.0
TABASCO	18,892.1	-	-
TAMAULIPAS	24,831.3	238,537.0	1,437.4
TLAXCALA	35,222.8	-	-
VERACRUZ	93,546.9	-	5,014.0
YUCATAN	44,109.7	-	3,972.6
	2,751,522.7	3,276,395.4	714,958.2

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

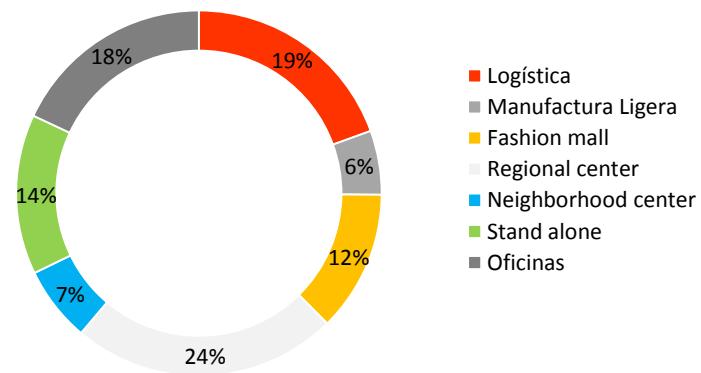
Resumen por Subsegmento

Subsegmento	GLA Total (000 m ²)	GLA Ocupado (000 m ²)	Ocupación %	\$ / m ² / Mes (Ps.)	NOI 2T16 (Ps. 000) ⁽²⁾
Logística	2,829.8	2,691.4	95%	68.3	488,324.9
Manufactura Ligera	619.7	575.8	93%	98.4	142,342.9
Fashion mall	441.0	415.5	94%	304.3	313,362.2
Regional center	1,323.2	1,190.7	90%	181.1	590,230.0
Neighborhood center	350.0	323.4	92%	194.0	167,260.2
Stand alone ⁽¹⁾	881.4	879.6	100%	135.6	355,188.7
Oficinas ⁽¹⁾	746.3	666.4	89%	341.4	452,366.2
Total general	7,191.4	6,742.9	94%	\$ 147.1	\$ 2,509,075.2

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 2T16



NOI por Subsegmento
(% NOI) 2T16



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Stand Alone*, (2) NOI a nivel propiedades.

Suplemento Informativo

Propiedades en Operación

Segmento	# Propiedades	GLA	Ingresos	Ocupación	Ajuste de Estabilización
					Ingresos Trimestrales ⁽¹⁾
Comercial	307	2,939.9	1,697,384.0	93.6%	1,697,384.0
Industrial	103	3,458.7	679,755.0	94.7%	690,280.0
Oficinas	83	792.9	491,930.0	90.2%	583,672.6
Total	493	7,191.4	2,869,069.0	93.8%	2,971,336.6

Adquisiciones no Incluidas en el Trimestre Actual

Segmento	Inversión (Ps.mm)	NOI Estabilizado (Ps. mm)
Industrial	4,137.2	357.5
Comercial	15,966.8	1,517.0
Oficinas	3,273.7	330.2
Total	23,377.6	2,204.8

(1) Considera el ingreso del trimestre completo de todas las propiedades en operación. También asume niveles de ocupación de 95% para todas las propiedades con niveles de ocupación menor a 90%. Para el segmento de oficinas estamos asumiendo el redesarrollo del portafolio Colorado que se tiene planeado incluir en conjunto con el proyecto Mitkah (portafolio Buffalo).

Portafolio en Desarrollo

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
G-30	Torre Latino	Oficinas	14,432	1,343	17	-	147	147	2Q'16
G-30	Xochimilco I	Comercial	30,430	455	0	40	6	46	4Q'16
La Viga	La Viga	Oficinas	102,000	1,386	187	26	199	225	2Q'16
G-30	Berol	Industrial	100,000	1,278	20	-	144	144	2Q'16
G-30	Gustavo Baz I	Industrial	35,910	845	191	17.9	42.1	60	3Q'16
Apolo	Revolución	Comercial	27,810	289	59	-	28	28	1Q'17
Individuales	Torre Cuarzo ⁽³⁾	Comercial / Oficinas	72,000	2,898	474	-	362	362	1Q'17
G-30	Mariano Escobedo ⁽²⁾	Oficinas	12,000	261	139	-	61	61	3Q'17
Apolo	Tlalpan	Comercial	95,967	1,137	192	-	114	114	3Q'17
Individuales	Espacio Tollocan	Comercial	17,839	229	239	-	53	53	4Q'17
Mitikah	Mitikah	Oficinas	326,089	0	8,827	-	1,644	1,644	2Q'24
Total			834,477	10,123	10,344	84	2,801	2,885	

Períodos estimados de estabilización por segmento una vez entregado el inmueble para inicio de operación

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

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

Parte de Torre Latino está en proceso de integrarse a nuestro portafolio de operación.

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas

(2) Excluye el valor de la tierra

(3) Incluye pago diferido aproximadamente de 46.5 millones de CBFIs

El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra)

Perfil Crediticio

Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Límite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	33.9%	Menor o igual a 60%	Cumple	✓
Límite de deuda garantizada	2.8%	Menor o igual a 40%	Cumple	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.2x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados	288.9%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓



(1) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

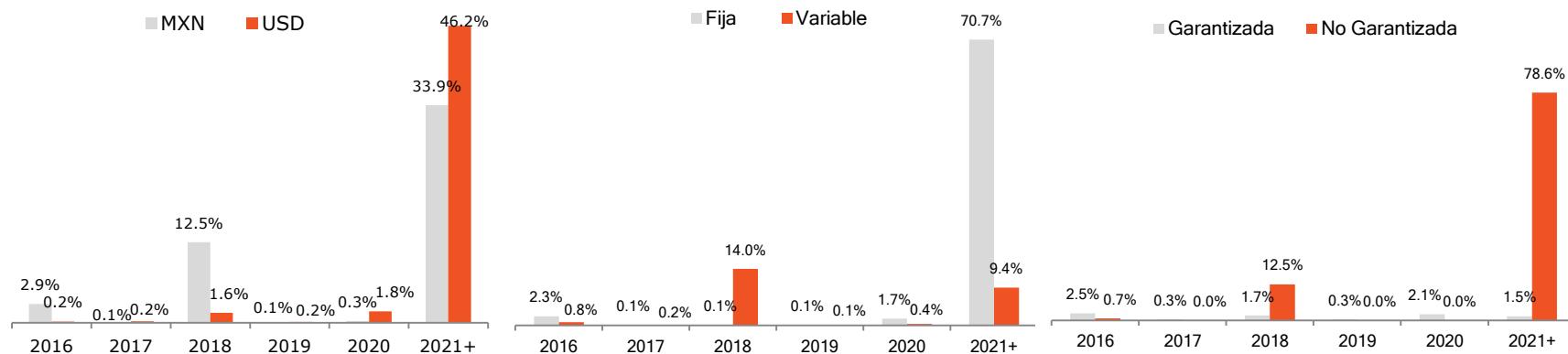
Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica

Activos líquidos ⁽²⁾	13,687.4
Utilidad de operación después de distribuciones	7,723.3
Líneas de crédito	14,607.6
Subtotal	36,018.3
Servicio de la deuda	7,358.8
CapEx	3,470.5
Subtotal	10,829.3



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	33.8%	Menor o igual a 60%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	3.3x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 18 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las graficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de Ps. 1,546.5 millones correspondiente al período del 1 de abril de 2016 al 30 de junio de 2016. Esto es equivalente a Ps. 0.4801 por CBFIs e implica un pago de 100% del FFO del trimestre.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1T	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.5020
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	30/06/2016	31/12/2015
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 6,411,670	\$ 5,995,918
Inversiones en valores	4.	4,354,978	2,300,596
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	1,003,036	751,346
Otras cuentas por cobrar		42,598	46,523
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,015,988	4,161,762
Pagos anticipados		497,979	459,660
Total de activo circulante		15,326,249	13,715,805
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	163,528,249	152,349,934
Inversiones en asociadas	7.	3,014,319	3,113,889
Otros activos, Neto	8.	2,021,015	2,121,525
Total de activo no circulante		168,563,583	157,585,348
Total de activos		\$ 183,889,832	\$ 171,301,153

Pasivos y Patrimonio	Notas	30/06/2016	31/12/2015
Pasivo circulante:			
Préstamos	9.	\$ 1,945,128	\$ 10,123,627
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.	4,168,987	2,440,971
Rentas cobradas por anticipado		122,144	100,010
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	154,199	104,488
Total de pasivo circulante		6,390,458	12,769,096
Préstamos a largo plazo	9.	59,538,748	44,209,408
Instrumentos financieros derivados a largo plazo	10.	193,352	-
Depósitos de los arrendatarios		749,645	702,303
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		237,176	261,968
Total de pasivo		67,109,379	57,942,775
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	16.	97,262,939	97,742,581
Utilidades retenidas		18,701,073	15,615,797
Total de patrimonio controlado		115,964,012	113,358,378
Participación no controladora		816,441	-
Total de patrimonio		116,780,453	113,358,378
 Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	 \$	 183,889,832	 \$ 171,301,153

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	30/06/2016	Transacciones del segundo trimestre 2016	31/03/2016	30/06/2015	Transacciones del segundo trimestre 2015	31/03/2015
Ingresos de propiedades de inversión	15.	\$ 5,658,034	\$ 2,830,737	\$ 2,827,297	\$ 4,239,487	\$ 2,240,773	\$ 1,998,714
Ingresos por mantenimiento		590,168	299,738	290,430	427,414	233,955	193,459
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		76,016	38,332	37,684	67,803	34,474	33,329
Comisión por administración		37,500	18,750	18,750	-	-	-
		6,361,718	3,187,557	3,174,161	4,734,704	2,509,202	2,225,502
Honorarios de administración		(335,567)	(169,556)	(166,011)	(303,185)	(152,240)	(150,945)
Gastos de operación		(388,737)	(193,848)	(194,889)	(314,021)	(149,942)	(164,079)
Gastos de mantenimiento		(641,461)	(321,576)	(319,885)	(454,561)	(252,059)	(202,502)
Predial		(153,142)	(76,626)	(76,516)	(115,918)	(61,496)	(54,422)
Seguros		(63,221)	(32,080)	(31,141)	(35,163)	(17,738)	(17,425)
		(1,582,128)	(793,686)	(788,442)	(1,222,848)	(633,475)	(589,373)
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés		4,779,590	2,393,871	2,385,719	3,511,856	1,875,727	1,636,129
Gastos por intereses		(1,693,102)	(880,259)	(812,843)	(1,266,689)	(671,331)	(595,358)
Ingresos por intereses		64,467	26,320	38,147	327,637	128,291	199,346
Utilidad después de gastos e ingresos por interés		3,150,955	1,539,932	1,611,023	2,572,804	1,332,687	1,240,117
(Pérdida) utilidad cambiaria, Neta		(1,616,750)	1,694,071)	77,321	(1,394,658)	(610,311)	(784,347)
Efecto de valuación en instrumentos financieros		(193,352)	(193,352)	-	-	-	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	6 y 7.	4,171,992	2,897,147	1,274,845	1,878,028	713,088	1,164,940
Amortización plataforma administrativa		(97,492)	(48,746)	(48,746)	(97,492)	(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(60,005)	(39,357)	(20,648)	(30,116)	(15,725)	(14,391)
Bono ejecutivo	12.	(240,626)	(116,288)	(124,338)	(192,118)	(27,497)	(164,621)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 5,114,722	\$ 2,345,265	\$ 2,769,457	\$ 2,736,448	\$ 1,343,496	\$ 1,392,952
Participación controladora		\$ 4,461,796	\$ 1,723,789	\$ 2,738,007	\$ 2,736,448	\$ 1,343,496	\$ 1,392,952
Participación no controladora	1c.	652,926	621,476	31,450	-	-	-
		\$ 5,114,722	\$ 2,345,265	\$ 2,769,457	\$ 2,736,448	\$ 1,343,496	\$ 1,392,952

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2016	30/06/2015
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 5,114,722	\$ 2,736,448
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(4,171,992)	(1,878,028)
Pérdida no realizada en moneda extranjera	1,253,829	928,563
Amortizaciones de plataforma, seguros y comisiones	220,718	278,689
Bono ejecutivo	240,626	192,118
Intereses a favor	(64,467)	(327,637)
Intereses a cargo	1,693,102	1,266,689
Efecto de valuación en instrumentos financieros	193,352	-
Total	4,479,890	3,196,842
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(251,690)	(153,748)
Otras cuentas por cobrar	3,925	56,070
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,145,774	(995,306)
Pagos anticipados	(38,319)	(285,777)
(Disminución) incremento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,728,016	495,673
Cuentas por pagar partes relacionadas	49,711	98,472
Rentas cobradas por anticipado	(2,658)	87,344
Depósitos de los arrendatarios	47,342	151,509
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	7,161,991	2,651,079

Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(2,986,547)	(3,100,025)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(1,964,359)	(16,992,212)
Inversiones en valores	(2,054,382)	12,610,424
Inversión en asociadas	-	(307,286)
Intereses recibidos	64,467	327,637
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(6,940,821)	(7,461,462)
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(9,583,976)	(761,851)
Obtención de préstamos	14,561,558	10,000,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(3,237,429)	(2,878,483)
Intereses pagados	(1,545,571)	(1,038,213)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	194,582	5,321,453
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo y efectivo restringido	415,752	511,070
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	5,995,918	500,848
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 6,411,670	\$ 1,011,918

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de
junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, y por los periodos de seis
y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2016 y 2015**



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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de junio de 2016
y al 31 de diciembre de 2015, y por los periodos de seis y tres meses que
terminaron el 30 de junio de 2016 y 2015**

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera

Al 30 de junio de 2016 y al 31 de diciembre de 2015

(En miles de pesos)

Activos	Notas	30/06/2016	31/12/2015
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 6,411,670	\$ 5,995,918
Inversiones en valores	4.	4,354,978	2,300,596
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	1,003,036	751,346
Otras cuentas por cobrar		42,598	46,523
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,015,988	4,161,762
Pagos anticipados		497,979	459,660
Total de activo circulante		15,326,249	13,715,805
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	163,528,249	152,349,934
Inversiones en asociadas	7.	3,014,319	3,113,889
Otros activos, Neto	8.	2,021,015	2,121,525
Total de activo no circulante		168,563,583	157,585,348
Total de activos		\$ 183,889,832	\$ 171,301,153
 Pasivos y Patrimonio			
Pasivo circulante:			
Préstamos	9.	\$ 1,945,128	\$ 10,123,627
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.	4,168,987	2,440,971
Rentas cobradas por anticipado		122,144	100,010
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	154,199	104,488
Total de pasivo circulante		6,390,458	12,769,096
Préstamos a largo plazo	9.	59,538,748	44,209,408
Instrumentos financieros derivados a largo plazo	10.	193,352	-
Depósitos de los arrendatarios		749,645	702,303
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		237,176	261,968
Total de pasivo		67,109,379	57,942,775
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	16.	97,262,939	97,742,581
Utilidades retenidas		18,701,073	15,615,797
Total de patrimonio controlado		115,964,012	113,358,378
Participación no controladora		816,441	-
Total de patrimonio		116,780,453	113,358,378
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 183,889,832	\$ 171,301,153

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados

Por los períodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2016 y 2015

(En miles de pesos)

	Notas	30/06/2016	Transacciones del segundo trimestre 2016	31/03/2016	30/06/2015	Transacciones del segundo trimestre 2015	31/03/2015
Ingresos de propiedades de inversión	15.	\$ 5,658,034	\$ 2,830,737	\$ 2,827,297	\$ 4,239,487	\$ 2,240,773	\$ 1,998,714
Ingresos por mantenimiento		590,168	299,738	290,430	427,414	233,955	193,459
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		76,016	38,332	37,684	67,803	34,474	33,329
Comisión por administración		37,500	18,750	18,750	-	-	-
		6,361,718	3,187,557	3,174,161	4,734,704	2,509,202	2,225,502
Honorarios de administración		(335,567)	(169,556)	(166,011)	(303,185)	(152,240)	(150,945)
Gastos de operación		(388,737)	(193,848)	(194,889)	(314,021)	(149,942)	(164,079)
Gastos de mantenimiento		(641,461)	(321,576)	(319,885)	(454,561)	(252,059)	(202,502)
Predial		(153,142)	(76,626)	(76,516)	(115,918)	(61,496)	(54,422)
Seguros		(63,221)	(32,080)	(31,141)	(35,163)	(17,738)	(17,425)
		(1,582,128)	(793,686)	(788,442)	(1,222,848)	(633,475)	(589,373)
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés		4,779,590	2,393,871	2,385,719	3,511,856	1,875,727	1,636,129
Gastos por intereses		(1,693,102)	(880,259)	(812,843)	(1,266,689)	(671,331)	(595,358)
Ingresos por intereses		64,467	26,320	38,147	327,637	128,291	199,346
Utilidad después de gastos e ingresos por interés		3,150,955	1,539,932	1,611,023	2,572,804	1,332,687	1,240,117
(Pérdida) utilidad cambiaria, Neta		(1,616,750)	(1,694,071)	77,321	(1,394,658)	(610,311)	(784,347)
Efecto de valuación en instrumentos financieros		(193,352)	(193,352)	-	-	-	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	6 y 7.	4,171,992	2,897,147	1,274,845	1,878,028	713,088	1,164,940
Amortización plataforma administrativa		(97,492)	(48,746)	(48,746)	(97,492)	(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(60,005)	(39,357)	(20,648)	(30,116)	(15,725)	(14,391)
Bono ejecutivo	12.	(240,626)	(116,288)	(124,338)	(192,118)	(27,497)	(164,621)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 5,114,722	\$ 2,345,265	\$ 2,769,457	\$ 2,736,448	\$ 1,343,496	\$ 1,392,952
Participación controladora		\$ 4,461,796	\$ 1,723,789	\$ 2,738,007	\$ 2,736,448	\$ 1,343,496	\$ 1,392,952
Participación no controladora	1c.	652,926	621,476	31,450	-	-	-
		\$ 5,114,722	\$ 2,345,265	\$ 2,769,457	\$ 2,736,448	\$ 1,343,496	\$ 1,392,952

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 seis meses que terminaron el 30 de junio de 2016 y 2015

(En miles de pesos)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2015		\$ 93,500,173	\$ 11,575,298	\$ 105,075,471	\$ -	\$ 105,075,471
Contribuciones de patrimonio	16.	1,626,000	-	1,626,000	-	1,626,000
Distribuciones a tenedores	16 y 17.	(2,064,140)	(814,343)	(2,878,483)	-	(2,878,483)
Utilidad neta e integral consolidada		-	2,736,448	2,736,448	-	2,736,448
Saldos al 30 de junio de 2015		<u>\$ 93,062,033</u>	<u>\$ 13,497,403</u>	<u>\$ 106,559,436</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 106,559,436</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015		\$ 97,742,581	\$ 15,615,797	\$ 113,358,378	\$ -	\$ 113,358,378
Contribuciones de patrimonio	16.	1,381,267	-	1,381,267	163,515	1,544,782
Distribuciones a tenedores	16 y 17.	(1,860,909)	(1,376,520)	(3,237,429)	-	(3,237,429)
Utilidad neta e integral consolidada		-	4,461,796	4,461,796	652,926	5,114,722
Saldos al 30 de junio de 2016		<u>\$ 97,262,939</u>	<u>\$ 18,701,073</u>	<u>\$ 115,964,012</u>	<u>\$ 816,441</u>	<u>\$ 116,780,453</u>

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por el periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	30/06/2016	30/06/2015
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 5,114,722	\$ 2,736,448
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(4,171,992)	(1,878,028)
Pérdida no realizada en moneda extranjera	1,253,829	928,563
Amortizaciones de plataforma, seguros y comisiones	220,718	278,689
Bono ejecutivo	240,626	192,118
Intereses a favor	(64,467)	(327,637)
Intereses a cargo	1,693,102	1,266,689
Efecto de valuación en instrumentos financieros	193,352	-
Total	<u>4,479,890</u>	<u>3,196,842</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(251,690)	(153,748)
Otras cuentas por cobrar	3,925	56,070
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,145,774	(995,306)
Pagos anticipados	(38,319)	(285,777)
(Disminución) incremento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,728,016	495,673
Cuentas por pagar partes relacionadas	49,711	98,472
Rentas cobradas por anticipado	(2,658)	87,344
Depósitos de los arrendatarios	47,342	151,509
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>7,161,991</u>	<u>2,651,079</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(2,986,547)	(3,100,025)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(1,964,359)	(16,992,212)
Inversiones en valores	(2,054,382)	12,610,424
Inversión en asociadas	-	(307,286)
Intereses recibidos	64,467	327,637
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(6,940,821)</u>	<u>(7,461,462)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(9,583,976)	(761,851)
Obtención de préstamos	14,561,558	10,000,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(3,237,429)	(2,878,483)
Intereses pagados	(1,545,571)	(1,038,213)
Flujo neto de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	<u>194,582</u>	<u>5,321,453</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo y efectivo restringido	415,752	511,070
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>5,995,918</u>	<u>500,848</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 6,411,670	\$ 1,011,918

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2016 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015

(En miles de pesos)

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

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

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

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

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

- vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Maine”);
- vii. Un contrato de administración 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 Galuga, 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 303 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

b) Adquisiciones

Portafolio	Tipo de adquisición
Torre Cuarzo (i)	Desarrollo
Espacio Tollocan (ii)	Desarrollo
Puerta de Hierro (iii)	Propiedades de inversión
El Salto Jalisco (iv)	Propiedades de inversión

- i. Con fecha 27 de junio de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de 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 los cuales, \$1,007.2 millones se pagaron en efectivo, un equivalente en pesos por \$1,124.1 millones se pagaron con 31,519,509 CBFIs, restando un pago por 14,965,270 CBFIs equivalente en pesos por \$974.9 millones, el cual se muestra en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados en el estado consolidado condensado de posición financiera. Los CBFIs se dispondrán de la siguiente manera: 31,519,509 CBFIs se pondrán en circulación el 1 de abril de 2017, 7,482,635 el 31 de mayo de 2017 y 7,482,635 el 30 de septiembre de 2017. Fibra UNO espera invertir \$474 millones para completar la construcción.
- ii. 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 Actinver como “Fiduciario”. El contrato de fideicomiso acuerda la construcción de “Espacio Tollocan” el cual incluye una Tienda Soriana y un Centro Comercial, y por el cual Soriana aportó un terreno con superficie útil de 55,378 metros cuadrados por el que Fibra UNO hizo un pago de \$229.3 millones y Soriana le pagará a Fibra UNO para que le

construya su tienda un importe de \$110 millones. Una vez terminada la obra se creará el régimen en condominio para que Soriana sea dueña de su tienda y Fibra Uno dueño del Centro Comercial.

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

c) Eventos relevantes

- i. Durante el mes de junio de 2016 y con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, Fibra UNO contrató SWAPS de divisas por 260 millones de dólares americanos, de los cuales 100 millones de dólares americanos cubren el principal y 160 millones de dólares americanos cubren principal e intereses.
- ii. Con fecha 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$410 millones a una tasa TIIE más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017.
- iii. Con fecha 28 de junio de 2016, Fibra UNO pagó los créditos asumidos por la compra del Portafolio Morado con Blackstone (antes GE Real Estate) de la siguiente forma: 236.3 millones de dólares americanos, correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, 33.9 millones de dólares americanos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 2.70%, \$825.7 millones correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$858.5 millones correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.
- iv. Con fecha 8 de junio de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirografaria por 500 millones de dólares americanos 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 americanos, siendo el saldo insoluto al 30 de junio de 2016 de 500 millones de dólares americanos, y el segundo es la reapertura del bono

con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por 300 millones de dólares americanos siendo el saldo insoluto al 30 de junio de 2016 de 700 millones de dólares americanos.

- v. Con fecha el 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.
- vi. Con fecha 12 de abril de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirografaria en el mercado local por un monto de \$4,500 millones en tres tramos: el primero por 457,878,300 UDIS equivalente a \$2,500 millones 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 con una tasa TIIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y la 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 con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
- vii. Con fecha 8 de abril de 2016, Fibra UNO realizó el prepago del crédito sin garantía que tenía contratado con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones. El crédito devengaba intereses a una tasa TIIE más 2%.
- viii. Con fecha 26 de febrero de 2016, Fibra UNO realizó un depósito de seriedad por \$100,000 para la adquisición de Torre Cuarzo ubicada en Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México. A la fecha de cierre de la transacción, el depósito de seriedad fue utilizado para el pago de la obra de Torre Cuarzo.
- ix. Con fecha 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.
- x. Con fecha 8 de febrero de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$400 millones a una tasa TIIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.
- xi. 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. El efecto de reconocer dicho interés minoritario en las cifras consolidadas de Fibra UNO se muestra al 30 de junio de 2016 en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera y en el estado consolidado condensado intermedio de cambios en el patrimonio por \$816,441, y en los estados condensados intermedios de resultados por \$652,926, bajo el rubro de Participación no Controladora.

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 2015, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Adopción de nuevas normas

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

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

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 14	Cuentas Regulatorias Diferidas (1)
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (2)
IFRS 16	Arrendamientos (3)
Modificaciones a la IFRS 11	Contabilización para Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos (1)
Modificaciones a la IAS 1	Iniciativa de Revelaciones (1)
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38	Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (1)
Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos (1)
Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28	Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación (1)

Modificaciones a las IFRS

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014
(1)

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

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

c) **Estacionalidad**

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

3. Efectivo y efectivo restringido	30/06/2016	31/12/2015
Efectivo y bancos	\$ 6,316,462	\$ 5,777,368
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	95,208	218,550
	\$ 6,411,670	\$ 5,995,918
4. Inversiones en valores	30/06/2016	31/12/2015
Valores gubernamentales de negociación	\$ 4,354,978	\$ 2,300,596
5. Rentas por cobrar a clientes	30/06/2016	31/12/2015
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,071,308	\$ 856,497
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(68,272)	(105,151)
	\$ 1,003,036	\$ 751,346

6. Propiedades de inversión	30/06/2016	31/12/2015
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 149,378,356	\$ 137,830,327
Inversión en proceso de construcción	10,609,615	10,774,701
Reservas territoriales	1,136,588	1,341,216
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,403,690	2,403,690
	\$ 163,528,249	\$ 152,349,934

Concepto	Tipo	Propiedades	30/06/2016	31/12/2015
Saldos al inicio del período			\$ 152,349,934	\$ 113,831,162
Adquisiciones:				
Puerta de Hierro	Comercial	1	700,000	-
El Salto Jalisco	Industrial	1	180,000	-
Torre Cuarzo	Desarrollo	1	2,898,091	-
Espacio Tollowan	Desarrollo	1	229,295	-
Alaska	Oficinas	6	-	5,246,766
Lamar	Comercial	4	-	2,295,000
Artificios No. 40	Oficinas	1	-	52,950
CuautiPark II	Industrial	1	-	783,500
Oregon	Comercial	3	-	1,626,000
Indiana	Comercial	13	-	3,190,000
Kansas	Comercial	12	-	10,452,127
Buffalo	Desarrollo	1	-	2,820,418
Utah	Oficinas	1	-	1,010,664
Florida	Oficinas	1	-	640,098
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición			2,986,547	5,808,521
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			4,184,382	4,592,728
Saldos al final del período			\$ 163,528,249	\$ 152,349,934

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

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

Los peritos independientes consideran distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información.

La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo. Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos. A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

Durante el segundo trimestre de 2016, derivado de la puesta en operación de Torre Latino, Fibra UNO registró un importe de \$2,354,637 para mostrar la propiedad a su valor razonable, dicho importe se muestra en el estado consolidado condensado de resultados en el rubro de ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

Al 30 de junio de 2016 y 2015, Fibra UNO estima que el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$4,171,992 y \$1,878,028, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2015 fue de \$4,592,728.

7. Inversiones en asociadas	% de participación	30/06/2016	31/12/2015
Torre Mayor	49%	\$ 2,404,448	\$ 2,416,838
Torre Diana	50%	609,871	697,051
		\$ 3,014,319	\$ 3,113,889

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

8. Otros activos, Neto		30/06/2016	31/12/2015
Plataforma administrativa (1)		\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación		440,800	440,800
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario		30,000	30,000
Amortización acumulada		(493,459)	(392,949)
		\$ 2,021,015	\$ 2,121,525

9. Préstamos

	Institución	Resumen de préstamos al 30 de Junio de 2016				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo es miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Ps.) \$173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 153,863	-
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,362
Hipotecario	G-30 Blackstone (antes GE) Fid. 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,346,438	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	oct-20	-	75,004
Hipotecario	Finsa Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	51,976
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2%	sep-21	-	14,930
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2%	sep-21	925,663	-
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	6,850,058	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,305,254	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,479,506	-
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 30 de junio del 2016 \$		25,975,432		1,945,272
		Tipo de cambio al 30 de junio de 2016				18.5550
		Saldo de dólares en pesos equivalentes \$				36,094,522
		Saldos insoluto al 30 de junio de 2016 en pesos equivalentes				62,069,954
		Prestamos a corto plazo				(1,945,128)
		Total prestamos a largo plazo				60,124,826
		Costo de la transacción				(586,078)
		\$				59,538,748

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo es miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Ps.) \$173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 157,223	-
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,466
Hipotecario	G-30 Blackstone (antes GE) Fid. 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,366,756	-
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	238,943
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	42,703
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) \$864.8 millones	MXN	6.16%	jul-16	831,632	-
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) \$898 millones	MXN	6.16%	jul-16	864,468	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	oct-20	-	76,993
Hipotecario	Finsa Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	53,049
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2%	sep-21	-	15,301
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2%	sep-21	948,868	-
Quirografario	Inbursa	MXN	TIIE + 2%	nov-16	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	6,850,058	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-28	2,290,766	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-26	-	300,000
		Saldos insoluto al 31 de diciembre del 2015 \$ 24,809,771			1,730,455	
		Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015			17.3398	
		Saldo de dólares en pesos equivalentes \$ 30,005,744				
		Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2015 en pesos equivalentes			54,815,515	
		Prestamos a corto plazo			(10,123,627)	
		Total prestamos a largo plazo			44,691,888	
		Costo de la transacción			(482,480)	
		\$ 44,209,408				

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

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

- Activos totales no gravados. Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la deuda no garantizada de la emisora y sus subsidiarias.
- Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar deuda garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda garantizada y a cualquier otra deuda garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la deuda garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- Ni el Fideicomiso ni ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total 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 refinaciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinaciamiento.

- 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 refinaciamiento 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 refinaciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinaciamiento

Los vencimientos de la porción a largo plazo de éste pasivo al 30 de junio de 2016 son:

Años de vencimiento	30/06/2016
2017-2018	\$ 194,608
2018-2019	8,770,577
2019-2020	160,697
2020-2021	1,292,474
2021-2022	901,811
2022 y años posteriores	<u>48,804,659</u>
	<u>\$ 60,124,826</u>

10. 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 contrató SWAPS de divisas por 260 millones de dólares americanos, de los cuales 100 millones de dólares americanos cubren el principal y 160 millones de dólares americanos cubren principal e intereses. El detalle de los SWAPS de divisas al 30 de junio de 2016 es el siguiente:

No.	Nocial miles USD	Nocial MXN	Tipo de Cambio	FUNO PAGA	FUNO Recibe	F. Inicial	F. Final	Valor razonable MXN
1	50,000	944,750	18.8950	TIIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	\$ (28,023)
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	(19,684)
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	(71,991)
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	(51,716)
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	(21,938)
								<u>\$ (193,352)</u>

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados	30/06/2016	31/12/2015
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 2,297,375	\$ 1,373,899
Intereses por pagar	1,139,998	584,527
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	606,270	395,600
Proveedores	125,344	86,945
	\$ 4,168,987	\$ 2,440,971

12. Pagos basados en CBFIS

En la asamblea anual de tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO determina el número e importe de los CBFIs que espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación relacionados a este plan al 30 de junio de 2016 y 2015, fueron por \$240,626 y \$192,118, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2015 por \$587,792. Durante el segundo trimestre de 2016 derivado de éste programa se pusieron en circulación 18,261,112 CBFIs y durante 2015 se pusieron en circulación 8,734,156 CBFIs.

13. Ingresos mínimos de arrendamiento futuros

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

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 5,218,508	\$ 2,573,282	\$ 1,489,901	\$ 9,281,691
De uno a 5 años	16,362,387	6,332,920	3,377,829	26,073,136
Más de 5 años	<u>9,582,814</u>	<u>1,116,024</u>	<u>1,773,010</u>	<u>12,471,848</u>
	\$ 31,163,709	\$ 10,022,226	\$ 6,640,740	\$ 47,826,675

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.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	30/06/2016	31/12/2015
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 37,500	\$ 38,333
Gastos por:		
Fibra UNO Administración		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	\$ 138,100	\$ 828,116
Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ 285,440	\$ 533,224
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 1,043,775	\$ 1,801,200
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 313,158	\$ 855,943
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 63,948	\$ 433,513
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 180,218	\$ 395,400
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 126,897	\$ 207,607
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 15,901	\$ 89,657
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	\$ 223	\$ 2,375

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.
3. De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad igual a (i) 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) 0.5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
4. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. De acuerdo a lo establecido en el contrato de prestación de servicios, Fibra UNO pagará a Luxe Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de

plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.

6. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353), F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

Los saldos con partes relacionadas son:	30/06/2016	31/12/2015
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 113,931	\$ 88,951
Jumbo Administración	23,975	14,555
Parks Desarrolladora, S.C.	12,163	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales	3,132	-
Parks Mantenimiento	998	982
	\$ 154,199	\$ 104,488

15. Información adicional

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

Ingresos de propiedades de inversión

Segmento	Seis meses terminados		Tres meses terminados	
	30/06/2016	30/06/2015	30/06/2016	30/06/2015
Industrial	\$ 1,404,056	\$ 1,202,756	\$ 679,755	\$ 612,449
Comercial	3,280,114	2,448,921	1,697,384	1,319,864
Oficinas	973,864	587,810	453,598	308,460
	\$ 5,658,034	\$ 4,239,487	\$ 2,830,737	\$ 2,240,773

16. Patrimonio

- i. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 30 de junio de 2016 y 2015, existen 3,220,900,751 y 3,030,150,972 CBFIs en circulación, respectivamente y al 31 de diciembre de 2015, existen 3,197,579,138 CBFIs en circulación.

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 mayo de 2016	\$ 1,607,651	\$ 1,376,520	\$ 231,131
11 de febrero de 2016	1,629,778	-	1,629,778
Total al 30 de junio de 2016	\$ 3,237,429	\$ 1,376,520	\$ 1,860,909
11 de mayo de 2015	\$ 1,470,962	\$ 814,343	\$ 656,619
16 de febrero de 2015	1,407,521	-	1,407,521
Total al 30 de junio de 2015	\$ 2,878,483	\$ 814,343	\$ 2,064,140

Al 30 de junio de 2016 y 2015, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$1,860,909 y \$2,064,140, respectivamente, de los cuales \$1,629,778 y \$1,407,521, corresponden al ejercicio 2015 y 2014, respectivamente, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$4,209,656, de los cuales \$1,407,521 corresponden al ejercicio 2014.

17. Impuestos a la utilidad

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

Al 30 de junio de 2016 y 2015, Fibra UNO, ha realizado distribuciones de resultado fiscal por \$1,376,520 y \$814,343, respectivamente, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO distribuyó por concepto de resultado fiscal \$1,693,991 correspondientes a dicho ejercicio.

18. Compromisos y contingencias

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Con fecha 21 de julio de 2016, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,546,481. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de agosto de 2016.
- c) Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$4,783,436 han sido invertidos. Los terrenos donde se desarrollan estos inmuebles fueron aportados y pagados con CBFIs.
- d) Como parte del acuerdo para la adquisición del Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 metros cuadrados, que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180,000 con CBFIs.
- 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 a Fibra UNO para que le construya su tienda.

19. Eventos posteriores

- a) Con fecha 11 de julio de 2016, Fibra UNO recibió una devolución de impuesto al valor agregado por \$510,692.
- b) Con fecha 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 \$1,889,500, con un piso de 4.5% y un techo de 8.75%, con vencimiento el 2 de julio de 2018.

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 21 de julio de 2016.
