



**Fibra Uno**  
**Presentación de Resultados Trimestrales**  
**1T16**

## Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Este trimestre FUNO cumplió su quinto aniversario. Durante estos cinco años hemos logrado crecer más de 13 veces nuestra área bruta rentable, manteniendo niveles de ocupación altos y márgenes eficientes; algo particularmente complejo dada la escala y tamaño que FUNO ha cobrado. Hoy FUNO es el líder indiscutible en el sector inmobiliario y una de las empresas de bienes raíces más grandes del mundo. Estoy muy orgulloso de haber alcanzado el quinto aniversario entregando buenos resultados y cumpliendo nuestros compromisos. Muchas gracias por su confianza.

Una vez más, estoy extremadamente contento por los sólidos resultados de la Compañía durante el primer trimestre de 2016. FUNO terminó el trimestre con un área bruta rentable de más de 7.1 millones de m<sup>2</sup> y un sano nivel de ocupación consolidada de 94.5%.

A pesar de la pérdida anticipada de BBVA como inquilino relevante de oficinas, mismo que dejó Torre Platino y el edificio de Montes Urales (Portafolio Utah) y al día de hoy ha desocupado Centro Bancomer (Portafolio Colorado) por un total de 124.2 mil m<sup>2</sup> de área bruta rentable, nuestros ingresos totales aumentaron notablemente 1.8% comparados con el cuarto trimestre de 2015 y un sólido incremento de 42.6% comparado con el primer trimestre del años pasado. La métrica FFO por CBFI creció 18% año con año, un aumento considerable de 0.4256 en el primer trimestre de 2015 contra 0.5023 del primer trimestre de 2016, lo que refleja la fortaleza del modelo de negocio y las capacidades superiores de nuestro equipo administrativo.

Excluyendo el efecto de la salida de BBVA, la métrica de rentas mismas tiendas se incrementó 7.1% a nivel de renta mensual por m<sup>2</sup>, comparada con el primer trimestre de 2015. Estamos muy satisfechos con los avances del estatus de arrendamiento tanto para la Torre Platino como para Montes Urales.

Con BBVA mudándose a su propio corporativo, FUNO tiene la oportunidad única de iniciar el nuevo y mejorado proyecto Mitikah, que combinará el desarrollo original de Mitikah (Portafolio Buffalo) con el redesarrollo e integración de Centro Bancomer (Portafolio Colorado) en un nuevo desarrollo.

Durante el trimestre completamos los desarrollos de La Purísima, San Martín Obispo I, y San Martín Obispo II. Estos nuevos parques tienen 455.9 mil m<sup>2</sup> de área bruta rentable, con una ocupación de 100%, lo que nos tiene muy satisfechos. Seguimos trabajando de cerca con nuestros inquilinos y continuar siendo la mejor solución inmobiliaria para ellos.

En términos de adquisiciones, FUNO adquirió dos propiedades durante el primer trimestre de 2016. La primera es el hospital Puerta de Hierro en el área metropolitana de la ciudad de Guadalajara, y que tiene una ubicación premium, y 25,000 m2 de área bruta rentable. La segunda es el parque industrial El Salto, que cuenta con 48,000 m2 de área bruta rentable, localizado en las afueras de la ciudad de Guadalajara, también en una ubicación premium dentro de uno de los centros logísticos y manufactureros más importantes de la región. Continuamos utilizando nuestros recursos de forma rentable y ejecutando adquisiciones creadoras de valor, siempre con el objetivo de tener las mejores ubicaciones en ciudades con perspectivas económicas y demográficas favorables.

Seguimos observando tendencias positivas en nuestros tres segmentos; la demanda por espacio de oficinas, comercial e industrial permanece firme, lo que contribuye a un mejor desempeño operativo.

En términos de financiamiento, FUNO continúa con su estrategia de mejorar su perfil de deuda. Planeamos refinanciar nuestra deuda garantizada y de corto plazo con deuda de mercado de mercado y de más largo plazo en mucho mejores condiciones. Esto extenderá significativamente la vida promedio de nuestra deuda, empatándola con el ciclo de negocio inmobiliario. En ese sentido, FUNO emitió un bono de Ps. 4,500 millones después del cierre del primer trimestre de 2016.

Seguimos optimistas con nuestro país y en continuar invirtiendo en México. Existen todavía muchas oportunidades de crecimiento, y FUNO está posicionada para aprovechar ese crecimiento de forma eficiente. Nuestro objetivo principal no ha cambiado, y seguiremos creciendo eficiente y sosteniblemente como el líder inmobiliario en México y como una empresa de clase mundial.

Sinceramente,  
André El-Mann,  
CEO, FUNO

## Información Relevante del Trimestre

### Indicadores Financieros

	1T16	4T15	3T15	2T15	1T15	$\Delta\%$ 1T16vs4T15	$\Delta\%$ 1T16vs1T15
Ingresos totales	3,174.2	3,118.5	2,871.6	2,509.2	2,225.5	1.8%	42.6%
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	2,865.0	2,828.4	2,587.5	2,275.2	2,032.0	1.3%	41.0%
Ingreso operativo neto (NOI)	2,551.7	2,518.9	2,311.7	2,028.0	1,787.1	1.3%	42.8%
Margen NOI <sup>(2)</sup>	80.4%	80.8%	80.5%	80.8%	80.3%	-0.5%	0.1%
Fondos de operaciones (FFO)	1,607.1	1,673.0	1,517.5	1,332.7	1,240.1	-3.9%	29.6%
Margen FFO <sup>(3)</sup>	56.1%	59.1%	58.6%	58.6%	61.0%	-5.2%	-8.1%
<b>POR CBFÍ</b>							
FFO <sup>(4)</sup>	0.5023	0.5323	0.4999	0.4450	0.4256	-5.6%	18.0%
Distribución <sup>(4)</sup>	0.5020	0.5097	0.5005	0.4934	0.4921	-1.5%	2.0%
<b>CBFÍs</b>							
CBFÍs promedio en el periodo <sup>(5)</sup>	3,199.5	3,142.8	3,035.4	2,994.6	2,914.1	1.8%	9.8%
CBFÍs en circulación al final del periodo <sup>(5)</sup>	3,202.6	3,197.6	3,040.3	3,030.2	2,988.8	0.2%	7.2%
<b>INDICADORES OPERATIVOS</b>							
GLA total ('000 m <sup>2</sup> )	7,127.2	7,079.3	6,833.3	6,669.9	6,042.0	0.7%	18.0%
Propiedades <sup>(6)</sup>	511	509	495	493	459	0.4%	11.3%
Duración promedio de contratos (años)	4.5	4.6	4.5	4.6	4.6	-1.8%	-1.3%
Ocupación total	94.5%	95.0%	94.5%	94.3%	94.9%	-0.5%	-0.4%
GLA en desarrollo ('000 m <sup>2</sup> )	830.8	957.5	957.5	1,027.1	1,120.0		

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

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

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

(5) Millones de CBFÍs

(6) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades 490

Cifras en millones de pesos excepto información por CBFÍ

# Discusión de Resultados Trimestrales

## Resultados Operativos

Nuestros resultados operativos continúan mostrando la solidez de nuestro modelo de negocio y la eficiencia de nuestro equipo de administración. Considerando un comparativo del primer trimestre de 2016 contra el cuarto trimestre de 2015 comentamos lo siguiente:

### Ingresos

Los ingresos totales de FUNO se incrementaron 1.8% en comparación con el trimestre anterior. Este incremento se debe principalmente a un incremento natural en las rentas, 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.

Los ingresos por renta crecieron Ps. 36.5 millones, lo que representa un incremento de 1.3% respecto al 4T15. Esto se explica principalmente por:

- i. el incremento en los ingresos por el trimestre completo del Portafolio Alaska, las adquisiciones de la segunda parte del Portafolio Indiana y Puerta del Hierro. Así mismo, el efecto de la salida de BBVA Bancomer de algunos de nuestros inmuebles, principalmente Portafolio Colorado, este trimestre recibimos aproximadamente 50% de los ingresos de Centro Bancomer, debido a que a nuestro inquilino le tomó algunos meses más desocupar el inmueble de la fecha considerada en un inicio (diciembre 2015);
- ii. la recepción de rentas a partir del mes de marzo 2016 por la adquisición de El Salto; y,
- iii. el incremento en las rentas variables de algunos portafolios.

### Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 94.5%, un decremento de 50 pb contra el cierre del 4T15. Este decremento se debe a:

- i. Decremento de 0.3% en el segmento industrial, y
- ii. Decremento de 2.8% en el segmento de oficinas, principalmente debido a la desocupación de la propiedad de Montes Urales y Torre Platino.

### Gastos de Operación

Los gastos de operación en el 1T16 crecieron Ps. 15.1 millones, un incremento de 8.4% comparado con el trimestre anterior. La mayor parte de este crecimiento se debe a:

- i. el incremento en honorarios de administración por los portafolios de reciente adquisición;
- ii. el incremento en comisiones de intermediación por la facturación y cobranza, y
- iii. los gastos de administración derivados de la adquisición de los nuevos portafolios.

### Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos crecieron 1.8% con respecto al 4T15 para un incremento total de Ps. 7.7 millones. Esto se debe principalmente al crecimiento natural del portafolio.

### Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del primer trimestre de 2016 se incrementó en Ps.32.8 millones, un crecimiento de 1.3% comparado con el trimestre anterior, y un consistente margen de 80.4%. Este incremento está relacionado principalmente con el crecimiento de los ingresos.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El gasto por intereses neto se incrementó en Ps. 85.9 millones durante el primer trimestre. Esto representa un crecimiento de 12.5% comparado con el 4T15, y se debe principalmente a:

- i. el gasto por intereses devengados por un trimestre completo del Bono a 10 años por Usd. 300 millones por 90 días comparados con los 28 días del trimestre anterior, La emisión de éste bono se llevó a cabo para fondear los vencimientos de 2016 de los créditos denominados en dólares.
- ii. el gasto por intereses del crédito quirografario con Inbursa por Ps.2,000 millones por 90 días comparado con los 35 días del trimestre anterior, y
- iii. el gasto por intereses del crédito quirografario con Actinver por Ps.400 millones por dos meses y sin gasto el trimestre anterior,

#### Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 1T16 mostró un decremento de Ps. 65.9 millones comparado con el trimestre anterior, con un margen sobre ingresos por rentas de 56.1%. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un decremento de 5.6% contra el trimestre anterior, estos efectos son derivados 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 un 7.4% respecto del trimestre anterior derivado principalmente del proceso de compra del portafolio Alaska, resultado de las notificaciones efectuadas a nuestros clientes, proceso que difiere la cobranza de manera esperada en el proceso de adquisición de nuevos portafolios.

##### Impuestos por recuperar

Los impuestos por recuperar al 1T16 alcanzaron Ps. 2,995.8 millones contra Ps. 4,161.8 millones en el trimestre anterior. Esta disminución se deriva de la recuperación de impuestos que se hizo este trimestre por Ps. 1,026 millones

##### Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 3,171.3 millones en el primer trimestre de 2016, como resultado de:

- i. la revaluación de nuestros activos,
- ii. la adquisición de Puerta del Hierro y El Salto.
- iii. la inversión en los proyectos de desarrollo existentes.

##### Deuda

La deuda total en el 1T16 alcanzó Ps. 54,930.9 millones contra Ps. 54.815.5 millones en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por:

- i. el efecto neto de amortizaciones naturales de los créditos, y la disposición de la línea de crédito con Actinver por Ps. \$400.0 millones, y
- ii. la ligera apreciación del tipo de cambio, de Ps. 17.3398 a Ps. 17.2509 por Dólar americano

##### Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso creció Ps. 1,444.0 millones en el primer trimestre comparado con el cierre de 2015 y se debe principalmente a lo siguiente:

- i. las contribuciones para el plan de compensación,
- ii. la adquisición de El Salto, que fue pagado con CBFI's y
- iii. las distribuciones.

## Reconciliación de NOI y FFO

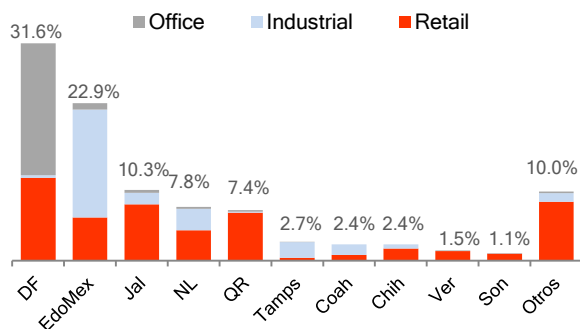
	1T16	4T15	3T15	2T15	$\Delta\%$ 1T16vs4T15
Ingresos de las propiedades	2,865.0	2,828.4	2,587.5	2,275.2	1.3%
Ingresos totales	<b>3,174.2</b>	<b>3,118.5</b>	<b>2,871.6</b>	<b>2,509.2</b>	<b>1.8%</b>
- Gastos operativos	-194.9	-179.8	-174.4	-149.9	8.4%
- Gastos de mantenimiento	-319.9	-310.7	-299.9	-252.1	2.9%
- Predial	-76.5	-77.5	-65.4	-61.5	-1.3%
- Seguro	-31.1	-31.6	-20.2	-17.7	-1.5%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>2,551.7</b>	<b>2,518.9</b>	<b>2,311.7</b>	<b>2,028.0</b>	<b>1.3%</b>
Margen sobre ingresos totales	80.4%	80.8%	80.5%	80.8%	-0.5%
Margen sobre ingresos por renta	89.1%	89.1%	89.3%	89.1%	0.0%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>					
Utilidad neta consolidada	2,769.5	2,761.6	236.4	1,343.5	0.3%
+/- Ajustes al valor razonable	-1,274.8	-1,876.3	-959.7	-713.1	-32.1%
+/- Variación de tipo de cambio	-77.3	388.7	2,094.8	610.3	-119.9%
+ Amortización de comisiones bancarias	20.6	32.1	19.7	15.7	-35.6%
+ Provisión para el PCE	124.3	318.2	77.5	27.5	-60.9%
+ Amortización de plataforma administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%
- Participación no controladora <sup>(3)</sup>	-4.0	0.0	0.0	0.0	0.0%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	0.0%
<b>FFO</b>	<b>1,607.1</b>	<b>1,673.0</b>	<b>1,517.5</b>	<b>1,332.7</b>	<b>-3.9%</b>
- CAPEX de mantenimiento	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	0.0%
<b>AFFO</b>	<b>1,600.1</b>	<b>1,666.0</b>	<b>1,510.5</b>	<b>1,325.7</b>	<b>-4.0%</b>
Por CBFi					
NOI <sup>(1)</sup>	0.7975	0.8015	0.7616	0.6772	-0.5%
FFO <sup>(1)</sup>	0.5023	0.5323	0.4999	0.4450	-5.6%
AFFO <sup>(1)</sup>	0.5001	0.5301	0.4976	0.4427	-5.7%
Distribución <sup>(2)</sup>	0.5020	0.5097	0.5005	0.4934	-1.5%

(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

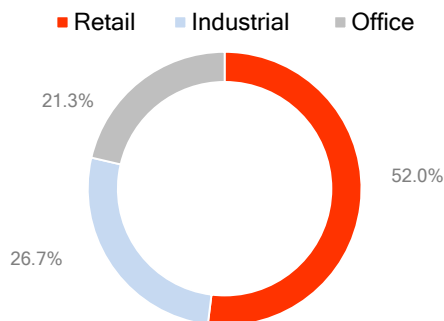
## Resumen del Portafolio

	1T16	4T15	3T15	2T15	$\Delta\%$ 1T16 vs 4T15
<b>Comercial</b>					
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	2,897.5	2,857.0	2,774.1	2,749.4	1.4%
Operaciones <sup>(1)</sup>	322	321	313	312	0.3%
Duración promedio de contratos (años)	6.4	6.5	6.3	6.4	
Ocupación total	93.2%	93.2%	92.9%	93.0%	0.0%
<b>Industrial</b>					
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	3,418.5	3,400.7	3,356.8	3,217.2	0.5%
Operaciones <sup>(1)</sup>	103	102	102	101	1.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.3	3.4	3.3	3.3	
Ocupación total	96.6%	96.9%	96.4%	96.2%	-0.3%
<b>Oficinas</b>					
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	811.2	821.6	703.4	703.4	-1.3%
Operaciones <sup>(1)</sup>	86	86	80	80	0.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.4	3.4	3.6	3.9	
Ocupación total	90.3%	92.9%	91.8%	91.0%	-2.8%

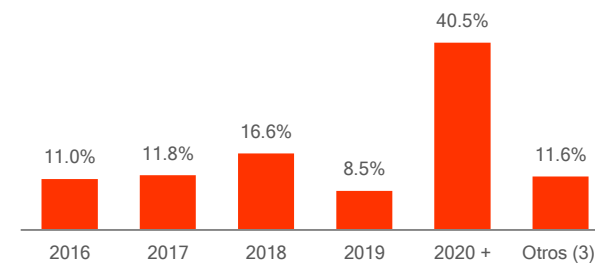
**Participación por Ingresos del Portafolio<sup>(2)</sup>**  
(% RFA, al 1T'16)



**Ingresos por sector<sup>(2)</sup>**  
(% RFA, al 1T'16)



**Terminación de arrendamientos**  
(% RFA, al 1T'16)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 490, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados, (3) Contratos estatutarios

## Indicadores de Propiedades Constantes

Durante el primer trimestre de 2016, nuestros ingresos totales a propiedades constantes (medidos como ingresos/m2/mes) crecieron 7.1%, de los cuáles 3.9% derivado principalmente de la renovación de contratos por encima de la inflación, y de 3.2% derivado del aumento en la depreciación del tipo de cambio del Peso mexicano contra el Dólar americano.

Ingresos Trimestrales <sup>(1)</sup>			
000's	1T 2015	1T 2016	% Variación
Industrial	617,532	687,319	11.3%
Comercial	1,027,751	1,105,666	7.6%
Oficinas	397,780	446,954	12.4%
Total	2,043,063	2,239,940	9.6%
GLA Total <sup>(1)</sup>			
	1T 2015	1T 2016	% Variación
Industrial	3,208,741	3,304,397	3.0%
Comercial	2,148,556	2,159,232	0.5%
Oficinas	559,894	558,998	-0.2%
Total	5,917,191	6,022,627	1.8%
Porcentaje de Ocupación <sup>(1)</sup>			
	1T 2015	1T 2016	% Variación
Industrial	95.7%	96.8%	1.1%
Comercial	94.6%	94.6%	0.0%
Oficinas	90.3%	90.0%	-0.3%
Total	94.8%	95.4%	0.6%
\$/m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>			
	1T 2015	1T 2016	% Variación
Industrial	67.0	71.7	6.9%
Comercial	168.5	180.4	7.1%
Oficinas	262.2	296.1	12.9%
Total	121.4	130.0	7.1%

(1) Excluye el efecto de desocupación de BBVA

- El segmento industrial reportó ingresos de Ps. 687.3 millones, lo que representa un incremento de 11.3% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento se deriva principalmente de la renovación de contratos por encima de inflación (~8.7%) y de la depreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m2/mes, este segmento registró un incremento de 6.9%.

- El segmento comercial reportó ingresos de Ps. 1,105.7 millones, un aumento de 7.6% con respecto al cuarto trimestre de 2014. Una gran parte del crecimiento (~5.0%) se debe a la renovación de contratos por encima de la inflación, mientras que el restante se explica por la depreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m2/mes, este segmento registró un incremento de 7.1%.
- El segmento de oficinas reportó ingresos de Ps. 529.7 millones, un incremento del 12.4% comparado con el mismo trimestre del año pasado. Una gran parte del crecimiento (~9.8%) se debe a la renovación de contratos por encima de la inflación, mientras que el restante se explica por la depreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m2/mes este segmento registró un incremento de 12.9%.

## Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación
INICIAL	17	709,904	685,439	97%
GRIS	1	77,351	76,854	99%
BLANCO	1	44,641	44,641	100%
AZUL	23	125,681	124,613	99%
ROJO	219	173,884	173,884	100%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	22,630	19,235	85%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	541,757	471,815	87%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,971	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	28	1,646,091	1,613,557	98%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	42,051	42,051	100%
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA	1	163,000	163,000	100%
INDIVIDUALES	5	70,486	51,822	74%
VERMONT	34	521,099	509,697	98%
APOLO	45	880,036	831,339	94%
P12	10	91,127	78,989	87%
MAINE	6	152,889	134,258	88%
COLORADO	1	102,000	102,000	100%
CALIFORNIA	29	348,394	304,195	87%
ESPACIO AGUASCALIENTES	1	22,506	17,278	77%
LA VIGA	1	22,538	16,352	73%
R15	3	174,719	155,158	89%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	40,000	100%
SAMARA	1	134,348	128,773	96%
KANSAS	12	349,785	282,240	81%
MITIKAH	1	4,793	4,749	99%
OREGON	3	34,065	33,018	97%
INDIANA	17	256,161	256,161	100%
ALASKA	6	124,455	123,453	99%
<b>Total</b>	<b>490</b>	<b>7,127,182</b>	<b>6,735,363</b>	<b>94.5%</b>

(1) Excluye el área rentable en desarrollo, (2) Número de propiedades, (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 y Montes Urales se reportarán dentro del Portafolio Individuales de ahora en adelante.

## Ocupación del Portafolio por Geografía

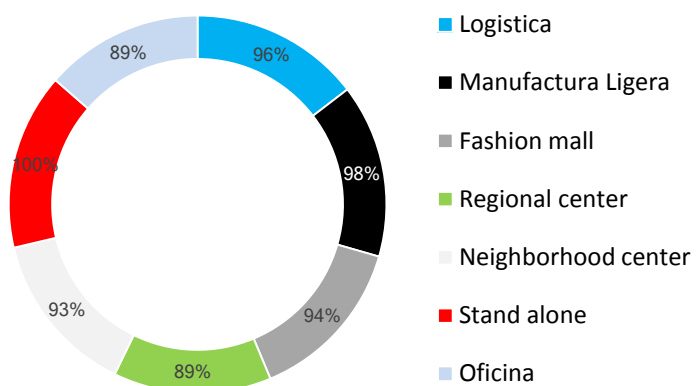
ESTADO	GLA OCUPADO		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	25,306.7	30,843.2	1,248.0
BAJA CALIFORNIA	9,025.0	-	4,053.6
BAJA CALIFORNIA SUR	20,975.8	-	-
CAMPECHE	951.4	-	-
CHIAPAS	31,470.3	-	-
CHIHUAHUA	104,605.2	82,085.7	-
COAHUILA	43,453.5	137,989.6	-
COLIMA	13,546.0	-	381.0
DISTRITO FEDERAL	505,078.5	44,934.4	619,145.5
DURANGO	1,163.0	23,185.5	-
ESTADO DE MEXICO	453,816.4	2,102,434.0	43,089.7
GUANAJUATO	27,719.8	20,663.8	-
GUERRERO	58,627.2	-	-
HIDALGO	58,568.9	-	-
JALISCO	507,990.0	212,055.6	18,342.5
MICHOACAN	1,061.0	-	-
MORELOS	23,221.0	4,627.0	-
NAYARIT	42,324.8	-	-
NUEVO LEON	199,684.5	296,576.0	20,571.2
OAXACA	33,720.5	-	-
PUEBLA	1,049.9	42,310.8	655.0
QUERETARO	21,020.0	-	-
QUINTANA ROO	209,294.4	18,000.0	8,005.7
SAN LUIS POTOSI	9,279.0	15,190.0	-
SINALOA	12,721.5	-	820.0
SONORA	67,386.8	15,958.5	5,711.0
TABASCO	19,535.0	-	-
TAMAULIPAS	24,638.3	254,910.8	1,437.4
TLAXCALA	35,277.3	-	-
VERACRUZ	93,523.8	-	5,014.0
YUCATAN	45,115.6	-	3,972.6
	2,701,151.0	3,301,764.9	732,447.1

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

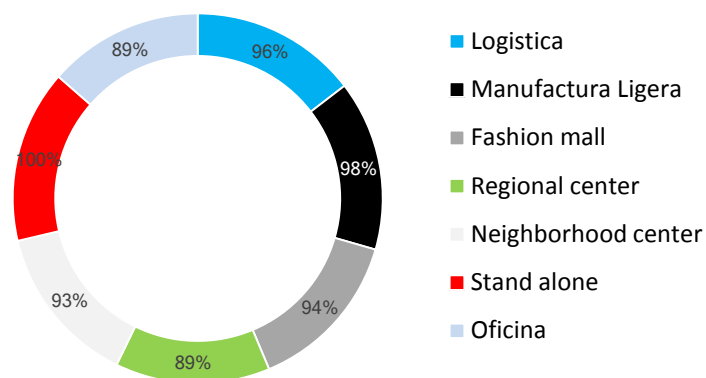
## Resumen por Subsegmento

Subsegmento	GLA Total (000 m <sup>2</sup> )	GLA Ocupado (000 m <sup>2</sup> )	% Ocupación	\$ / m <sup>2</sup> / Mes (Ps.)	NOI 1T16 (Ps. 000) <sup>(2)</sup>
Logística	2,802.1	2,696.2	96%	66.8	495,375.8
Manufactura Ligera	619.7	608.3	98%	91.2	166,967.2
Fashion mall	444.1	417.2	94%	293.5	336,530.1
Regional center	1,320.6	1,178.9	89%	178.0	605,822.5
Neighborhood center	342.9	318.9	93%	188.7	174,943.3
Stand alone <sup>(1)</sup>	835.2	833.4	100%	128.1	297,769.8
Oficinas <sup>(1)</sup>	762.7	682.5	89%	298.4	487,579.8
Total general	7,127.2	6,735.4	95%	\$139.3	\$2,564,988.5

**Ocupación por Subsegmento  
(%GLA) 1T16**



**NOI por Subsegmento  
(% NOI) 1T16**



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

## Suplemento Informativo

### *Propiedades en Operación*

Segmento	# Propiedades	GLA (000 m2)	Ingresos (Ps. mm)	Ocupación	Ajuste de Estabilizacion
					Ingresos Trimestrales <sup>(1)</sup> (Ps. mm)
Comercial	307	2,897.5	1,582.7	93.2%	1,602.7
Industrial	102	3,418.5	724.3	96.6%	727.1
Oficinas	81	811.2	557.9	90.3%	476.9
<b>Total</b>	<b>490</b>	<b>7,127.2</b>	<b>2,865.0</b>	<b>94.5%</b>	<b>2,806.7</b>

### *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
<b>Total</b>	<b>23,377.6</b>	<b>2,204.8</b>

(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 Mitikah (Portafolio Buffalo).

## Desarrollo

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha (Ps. mm)	CapEx Pendiente (Ps. mm)	Ingreso Base Anualizado (Ps. mm)	Ingreso Estimado Adicional (Ps. mm)	Ingreso Estimado Anual Total (Ps. mm)	Fecha de Entrega
						(A)	(B)	(A+B) <sup>(1)</sup>	
Diana	Diana	Oficinas	31,500	1,300	0	-	180	180	1Q'16
G-30	Torre Latino	Oficinas	35,000	1,314	46	-	147	147	1Q'16
G-30	Xochimilco I	Comercial	30,430	455	0	40	6	46	4Q'16
La Viga	La Viga	Oficinas	102,000	1,384	190	26	199	225	2Q'16
G-30	Berol	Industrial	100,000	1,235	63	-	144	144	2Q'16
G-30	Gustavo Baz I	Industrial	70,000	731	305	-	60	60	3Q'16
Apolo	Revolución	Comercial	27,810	289	59	-	28	28	1Q'17
G-30	Mariano Escobedo <sup>(2)</sup>	Oficinas	12,000	179	221	-	61	61	3Q'17
Apolo	Tlalpan	Comercial	95,967	1137	192	-	114	114	3Q'17
Mitikah	Mitikah <sup>(3)</sup>	Uso Mixto	326,089	0	8,827	-	1,644	1,644	2Q'24
<b>Total</b>			<b>830,796</b>	<b>8,024</b>	<b>9,903</b>	<b>66</b>	<b>2,583</b>	<b>2,649</b>	

### 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. Seguiremos trabajando en el.

Los proyectos de SMOI, SMOII, La Purísima se integraron a nuestro portafolio de operación y Torre Diana y Torre Latino están en proceso de integrarse.





(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas

(2) Excluye el valor de la tierra

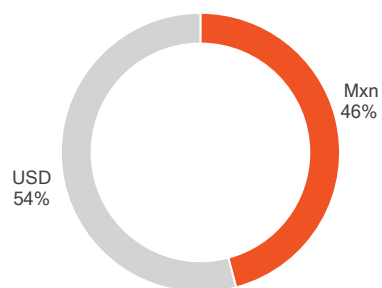
(3) Los portafolios Colorado y Buffalo se esperan aportar al desarrollo de usos mixtos Mitikah y excluye el valor de la tierra

## Perfil Crediticio

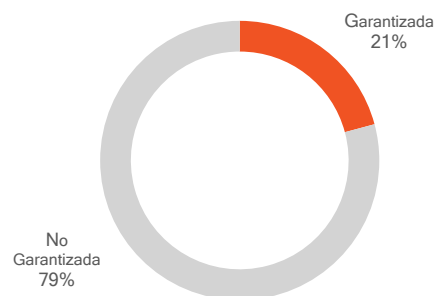
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	31.9%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	6.6%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.2x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos no gravados a deuda quirografaria	323.8%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

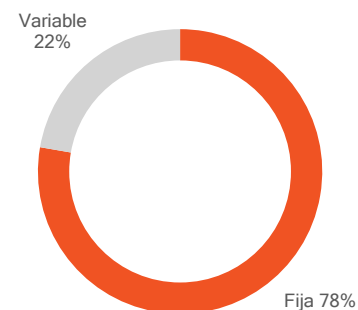
Ps. vs Us.



Garantizado vs No Garantizado



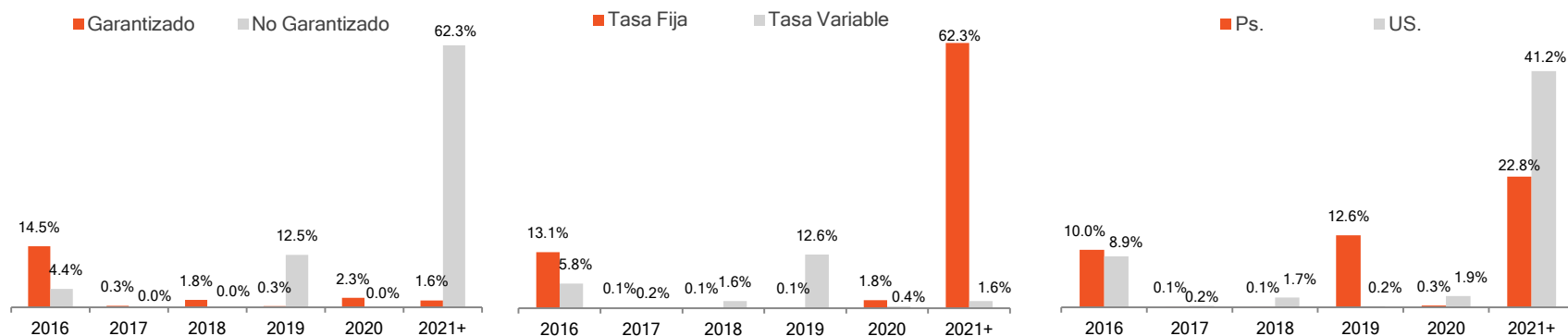
Tasa Fija vs Tasa Variable



## Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica	
Activos líquidos <sup>(2)</sup>	10,250.5
Utilidad de operación después de distribuciones	7,539.5
Líneas de crédito	14,072.9
<b>Subtotal</b>	<b>31,862.9</b>
Servicio de la deuda	14,674.0
CapEx	3,911.5
<b>Subtotal</b>	<b>18,585.5</b>

	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	31.8%	Menor o igual a 60%	Cumple
Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	1.7x	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

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. 1,607.7 millones correspondiente al periodo del 1 de enero de 2016 al 31 de marzo de 2016. Esto es equivalente a Ps. 0.5020 por CBFI 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	
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	Nota	31/03/2016	31/12/2015
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y efectivo restringido	<b>Nota 1</b>	\$ 6,485,800	\$ 5,995,918
Inversiones en valores	<b>Nota 2</b>	1,277,026	2,300,596
Rentas por cobrar a clientes	<b>Nota 3</b>	856,678	751,346
Otras cuentas por cobrar		49,487	46,523
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,995,777	4,161,762
Pagos anticipados		519,082	459,660
<b>Total de activo circulante</b>		<b>12,183,850</b>	<b>13,715,805</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	<b>Nota 4</b>	155,521,279	152,349,934
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	<b>Nota 5</b>	100,000	-
Inversiones en asociadas	<b>Nota 6</b>	3,101,499	3,113,889
Otros activos, Neto	<b>Nota 7</b>	2,071,261	2,121,525
<b>Total del activo no circulante</b>		<b>160,794,039</b>	<b>157,585,348</b>
<b>Total</b>		<b>\$ 172,977,889</b>	<b>\$ 171,301,153</b>

## Pasivos y Patrimonio

### Pasivo circulante:

Préstamos	<b>Nota 8</b>	<b>\$</b>	10,385,436	<b>\$</b>	10,123,627
Cuentas por pagar y gastos acumulados	<b>Nota 9</b>		2,495,409		2,440,971
Rentas cobradas por anticipado			101,634		100,010
Cuentas por pagar a partes relacionadas			126,922		104,488
<b>Total del pasivo circulante</b>			<b>13,109,401</b>		<b>12,769,096</b>

Préstamos a largo plazo	<b>Nota 8</b>		44,070,114		44,209,408
Depósitos de los arrendatarios			716,213		702,303
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo			279,766		261,968
<b>Total del pasivo</b>			<b>58,175,494</b>		<b>57,942,775</b>

### Patrimonio de los fideicomitentes:

Aportaciones de los fideicomitentes			96,237,615		97,742,581
Resultados acumulados			18,353,804		15,615,797
<b>Total del patrimonio controlado</b>			<b>114,591,419</b>		<b>113,358,378</b>
<b>Participación no controlada</b>			<b>210,976</b>		<b>-</b>
<b>Total del patrimonio</b>			<b>114,802,395</b>		<b>113,358,378</b>

<b>Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>\$</b>	<b>172,977,889</b>	<b>\$</b>	<b>171,301,153</b>
---	--	-----------	--------------------	-----------	--------------------

# Información Financiera

## Estado de Resultados

*Cifras en miles de pesos*

	31/03/2016	4T15	Variación 1T16 vs 4T15	1T15	Variación 1T16 vs 1T15
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 2,827,297	\$ 2,785,077	\$ 42,220	\$ 1,998,714	\$ 828,583
Ingresos por mantenimiento	290,430	271,360	19,070	193,459	96,971
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	37,684	43,362	(5,678)	33,329	4,355
Comisión por administración	18,750	18,750	-	-	18,750
	<b>3,174,161</b>	<b>3,118,549</b>	<b>55,612</b>	<b>2,225,502</b>	<b>948,659</b>
Honorarios de administración	(166,011)	(157,095)	8,916	(150,945)	15,066
Gastos de operación	(194,889)	(179,817)	15,072	(164,079)	30,810
Gastos de mantenimiento	(319,885)	(310,742)	9,143	(202,502)	117,383
Predial	(76,516)	(77,508)	(992)	(54,422)	22,094
Seguros	(31,141)	(31,602)	(461)	(17,425)	13,716
	<b>(788,442)</b>	<b>(756,764)</b>	<b>31,678</b>	<b>(589,373)</b>	<b>199,069</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por interés</b>	<b>2,385,719</b>	<b>2,361,785</b>	<b>23,934</b>	<b>1,636,129</b>	<b>749,590</b>
Gastos por intereses	(812,843)	(729,743)	83,100	(595,358)	217,485
Ingresos por intereses	38,147	40,913	(2,766)	199,346	(161,199)
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por interés</b>	<b>1,611,023</b>	<b>1,672,955</b>	<b>(61,932)</b>	<b>1,240,117</b>	<b>370,906</b>
Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta	77,321	(388,686)	466,007	(784,347)	(861,668)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	1,274,845	1,876,330	(601,485)	1,164,940	109,905
Amortización plataforma administrativa	(48,746)	(48,746)	-	(48,746)	-
Amortización de comisiones bancarias	(20,648)	(32,069)	(11,421)	(14,391)	6,257
Bono ejecutivo	(124,338)	(318,152)	(193,814)	(164,621)	(40,283)
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>\$ 2,769,457</b>	<b>\$ 2,761,632</b>	<b>\$ 7,825</b>	<b>\$ 1,392,952</b>	<b>\$ 1,376,505</b>
Participación controladora	\$ 2,738,007	\$ 2,761,632	\$ 7,825	\$ 1,392,952	\$ 1,376,505
Participación no controladora	31,450	-	-	-	-
	<b>\$ 2,769,457</b>	<b>\$ 2,761,632</b>	<b>\$ 7,825</b>	<b>\$ 1,392,952</b>	<b>\$ 1,376,505</b>

## Información Financiera

### Flujo de Efectivo

*Cifras en miles de pesos*

	31/03/2016	31/12/2015
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 2,769,457	\$ 5,734,490
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(1,274,845)	(4,714,042)
(Utilidad) pérdida no realizada en moneda extranjera	(232,917)	3,061,413
Amortizaciones	100,535	622,664
Reserva plan ejecutivo de compensación	124,338	587,792
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(38,147)	(412,083)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	812,843	2,681,540
Total	<u>2,261,264</u>	<u>7,561,774</u>
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(105,332)	(87,843)
Otras cuentas por cobrar	(2,964)	53,697
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,165,985	(1,079,249)
Pagos anticipados	(59,422)	(288,002)
(Disminución) incremento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	54,438	538,239
Cuentas por pagar partes relacionadas	22,434	104,488
Rentas cobradas por anticipado	19,422	145,781
Depósitos de los arrendatarios	13,910	227,494
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>3,369,735</u>	<u>7,176,379</u>

Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,004,110)	(8,122,203)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(100,000)	(17,109,239)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(700,000)	-
Inversiones en valores	1,023,570	17,227,850
Inversión en asociadas	-	(138,564)
Intereses recibidos	38,147	412,083
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(742,393)</u>	<u>(7,730,073)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(145,670)	(2,612,737)
Obtención de préstamos	400,000	16,920,892
Distribuciones a los fideicomitentes	(1,629,778)	(5,903,647)
Intereses pagados	<u>(762,012)</u>	<u>(2,355,744)</u>
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	<u>(2,137,460)</u>	<u>6,048,764</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento neto en efectivo y efectivo restringido	489,882	5,495,070
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	<u>\$ 6,485,800</u>	<u>\$ 5,995,918</u>

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

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



---

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

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

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

---

**Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera**  
**Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015**  
**(En miles de pesos)**

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

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

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

# Estados consolidados condensados intermedios de resultados

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

(En miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

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

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

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

(En miles de pesos)

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

#### a) Información general

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

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

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

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

- vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Maine”);
- vii. Un contrato de administración de propiedades con GP Servicios Industriales, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“California”);
- viii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- ix. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara y,
- x. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S. C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353.

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

#### b) Adquisiciones

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

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

#### c) Eventos relevantes

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

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

## 2. Bases de presentación

### a) Reclasificaciones

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

### b) Adopción de nuevas normas

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

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

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

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

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

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

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

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

### c) Estacionalidad

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

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

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

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

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

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

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

Los peritos independientes consideran distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un

mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información.

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

Al 31 de marzo de 2016 y 2015, Fibra UNO estima que el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$1,287,235 y \$1,099,052, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2015 fue de \$4,592,728.

7. Anticipos para la adquisición de propiedades		31/03/2016	31/12/2015
Torre Cuarzo		\$ 100,000	\$ -
8. Inversión en asociadas % de participación		31/03/2016	31/12/2015
Torre Mayor	49%	\$ 2,404,448	\$ 2,416,838
Torre Diana	50%	697,051	697,051
		\$ 3,101,499	\$ 3,113,889

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

9. Otros activos, Neto	31/03/2016	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	(443,213)	(392,949)
	\$ 2,071,261	\$ 2,121,525

## 10. Préstamos

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

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo es miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) \$173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 157,223	-
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,466
Hipotecario	G-30 GE Fid. 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,366,756	-
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	238,943
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	42,703
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) \$864.8 millones	MXN	6.1600%	jul-16	831,632	-
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) \$898 millones	MXN	6.1600%	jul-16	864,468	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	oct-20	-	76,993
Hipotecario	Finsa Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	53,049
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	15,301
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	948,868	-
Quirografario	Inbursa	MXN	TIIE + 2.0%	nov-16	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	6,850,058	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.9900%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,290,766	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	300,000
Saldos insolutos al 31 de diciembre del 2015 \$					24,809,771	1,730,455
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015						17.3398
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$						30,005,744
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015 en pesos equivalentes						54,815,515
Prestamos a corto plazo						(10,123,627)
Total prestamos a largo plazo						44,691,888
Costo de la transacción						(482,480)
\$						44,209,408

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

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

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

Adicionalmente nuestra regulación como FIBRA nos requiere lo siguiente:

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

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

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

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

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

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados	31/03/2016	31/12/2015
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,373,899	\$ 1,373,899
Proveedores	128,835	86,945
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	415,221	434,413
Intereses por pagar	577,454	545,714
	<b>\$ 2,495,409</b>	<b>\$ 2,440,971</b>

## 12. Pagos basados en CBFIS

En la asamblea anual de tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO determina el número e importe de los CBFIs que espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación relacionados a este plan al 31 de marzo de 2016 y 2015, fueron por \$124,338 y \$164,621,

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

### 13. Ingresos mínimos de arrendamiento futuros

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

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

### 14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

31/03/2016

31/12/2015

Ingresos por:

F1 Administración, S.C.

Comisión por administración (6)

\$ 18,750

\$ 38,333

Gastos por:

Fibra UNO Administración

Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)

\$ 21,000

\$ 828,116

Honorarios de administración 0.5% (1)

\$ 141,485

\$ 533,224

Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.

Servicios recibidos capitalizados (4)

\$ 451,545

\$ 1,801,200

Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.

Servicios recibidos capitalizados (4)

\$ 205,978

\$ 855,943

G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.

Servicios recibidos capitalizados (4)

\$ 35,944

\$ 433,513

Jumbo Administración

Servicios de administración inmobiliaria (3)

\$ 90,345

\$ 395,400

F2 Services

Servicios recibidos (2)

\$ 65,724

\$ 207,607

E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.

Servicios recibidos capitalizados (4)

\$ 9,555

\$ 89,657

Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.

Servicios recibidos (5)

\$ 221

\$ 2,375

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.

3. De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad igual a (i) 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) 0.5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
4. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. De acuerdo a lo establecido en el contrato de prestación de servicios, Fibra UNO pagará a Cabi Inver, S. A. de C. V. y/o Luxe Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.
6. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-empresa subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353), F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

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

## 15. Información adicional

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

## Ingresos de propiedades de inversión

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

## 16. Patrimonio

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

## Distribuciones

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

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

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

## 17. Impuestos a la utilidad

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

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

## 18. Compromisos y contingencias

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Con fecha 27 de abril de 2016, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,607,651. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de mayo de 2016.
- c) Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$4,504,800 han sido invertidos. Los terrenos donde se desarrollan estos inmuebles fueron aportados y pagados con CBFIs.
- d) Como parte del acuerdo para la adquisición del Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 metros cuadrados, que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180,000 con CBFIs.

## 19. Eventos posteriores

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

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

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

## 20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 27 de abril de 2016.

\*\*\*\*\*