



Fibra Uno
Presentación de Resultados Trimestrales
4T16

Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Me da mucho gusto comunicarles una vez más los sólidos resultados de nuestra Compañía. El 2016 fue un año lleno de retos por las cambiantes condiciones de los mercados financieros, el resultado de las elecciones en los Estados Unidos y un deterioro en la percepción de las finanzas públicas del país. Sin embargo, nosotros continuamos viendo un futuro positivo para Mexico en el mediano y largo plazo y en FUNO continuamos ejecutando nuestra estrategia de negocio basada en más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario, misma que nos deja en una posición sumamente sólida ante un ambiente externo de incertidumbre en el corto plazo. Durante este 2016 FUNO mantuvo niveles de ocupación entorno al 95% para el total de la compañía así como un margen operativo estable superior al 80%, y con crecimientos consistentemente por encima de inflación en el rubro de rentas a mismas tiendas en nuestros 3 sectores; en resumen, tenemos una compañía con un desempeño fundamentalmente muy sólido. Hemos dicho desde el primer día de nuestra oferta pública inicial (“IPO”) que este es un negocio cíclico y que nuestro modelo de negocio contempla este hecho de manera central en su diseño. Hoy estamos listos no solo para enfrentar este momento sino también para aprovechar las oportunidades que se puedan presentar.

En términos operativos, cerramos el año 2016 con ingresos por Ps13,253 millones, comparados con Ps10,725 millones para el cierre del 2015, lo que representa un incremento de 23.6%; así mismo cerramos el cuarto trimestre de 2016 con ingresos por Ps.3,532 millones, lo que representa un muy sólido incremento de 5.1% con respecto al tercer trimestre del mismo año. Más allá de los ingresos, en el flujo de la operación o FFO alcanzó Ps 6,411 millones, un crecimiento de 11.2% comparado con el cierre del 2015; de igual manera crecimos en términos de FFO durante el trimestre 6.0%. Considerando una métrica que vemos como relevante, el FFO por CBFI creció 4.7% durante el 2016 y 5.4% vs el tercer trimestre del 2016. Este crecimiento es particularmente importante considerando que desde el inicio del 2016 dejamos de recibir aproximadamente Ps.694 millones anuales en rentas provenientes del Grupo BBVA Bancomer producto de la desocupación de tres inmuebles, entre ellos Centro Bancomer; para poner esto en perspectiva estos ingresos representan poco más de Ps.0.2152 por CBFI. Adicionalmente, es importante recordar que durante los dos primeros trimestres de este año, el FFO se vio negativamente afectado por el doble pago de intereses por el pre-financiamiento del vencimiento del crédito del portafolio Morado a mediados de año. Finalmente, una muestra de la solidez y salud de nuestra Compañía, es que la Utilidad Neta Consolidada creció Ps.6,659 millones durante el 2016, un incremento de 116.1%, y que el nivel de ocupación consolidada del portafolio fue de 94.4% al cierre del año con un margen operativo de 80.5%, en línea con nuestra estrategia de largo plazo.

Otra excelente noticia en el 2016 es que también formalizamos la coinversión con HELIOS para el desarrollo de Mitikah mediante la transferencia del Portafolio Búfalo (excluyendo el centro comercial llamado Espacio Churubusco); queda aún pendiente la transferencia del portafolio Colorado que se llevará a cabo durante el primer trimestre de este año. HELIOS, que es administrado por FUNO ha comprometido una inversión de Ps.3,800 millones para este proyecto, y ha fondeado Ps.1,100 millones a la fecha. Así, FUNO ha lanzado el proyecto de desarrollo inmobiliario más importante de América Latina, capturando una enorme creación de valor, sin dilución alguna para los inversionistas de actuales de FUNO y sin necesidad de que FUNO inyecte efectivo adicional al proyecto, más allá de las transferencias de propiedades antes mencionadas. Estimamos que éste proyecto estará totalmente terminado y estabilizado en 2025. El efecto de esta coinversión comienza a verse en nuestro estado de resultados en un incremento en el nivel de derechos adicionales sobre rentas.

Durante 2016 FUNO estuvo muy activa en su estrategia de financiamiento. Refinanciamos deuda garantizada y la sustituimos por deuda de mercado en condiciones mucho más eficientes, con plazos de 10 y 30 años a tasas fijas. Lo anterior representa un hito para la Compañía, ya que al cierre del año contábamos con un perfil de deuda saludable y conservador: 77% en tasa fija, 93% quirografaria, con un sano balance entre monedas y una vida promedio de la deuda de 12 años. Lo anterior nos protege contra potenciales alzas de tasas de interés y nos brinda un amplio margen de maniobra ante potenciales escenarios macroeconómicos adversos.

En términos de adquisiciones, en 2016 llevamos a cabo adquisiciones estratégicas como Torre Cuarzo. Se trata de un edificio de oficinas AAA ubicado en el corredor Reforma que tendrá 72,000 m² de área bruta rentable y fue diseñado por el reconocido arquitecto Richard Meier. Al momento de compra, FUNO estimó que esta propiedad, una vez completamente estabilizada, generaría aproximadamente Ps. 317 millones de ingreso neto operativo, lo que representa un escenario conservador

considerando que el precio promedio de este tipo de oficinas en el corredor Reforma se encuentra por encima de los 30 dólares por m^2 por mes, y la renta implícita en el ingreso operativo neto estimado al momento de compra ronda los 22 dólares por m^2 al mes.

Un elemento sumamente importante a resaltar es que el factor más importante en nuestro modelo de negocio es la creación de valor sostenible de largo plazo. Esto se compone, entre muchas otras variables, principalmente de dos elementos: el primero y más importante es el valor de nuestras propiedades y el segundo es la generación de flujo de efectivo creciente de nuestras propiedades. Considerando primero ese segundo punto, como hemos visto en los últimos 11 trimestres, el crecimiento en rentas mismas tiendas ha sido en promedio 2.5 veces la inflación experimentada durante ese periodo. Aun así, al día de hoy nuestras rentas se encuentran a un descuento substancial comparado con la media del mercado, producto principalmente de la depreciación del peso frente al dólar y en menor medida de nuestra estrategia de preferir rentas en pesos en términos competitivos al momento de iniciar un contrato de arrendamiento.

Ahora bien, considerando el valor de nuestras propiedades hemos sido extremadamente conservadores en la valuación de nuestros inmuebles. Durante 2016 el valor de las propiedades aumentó en Ps.11,266 millones. Esto es equivalente a 1.8 veces el flujo de operación generado y no necesariamente refleja la totalidad de la apreciación en el valor de nuestro portafolio. También es importante mencionar que el costo de reposición de nuestros activos, excluyendo terreno (que es un elemento particularmente importante cuando se tienen excelentes ubicaciones, y que es la estrategia de FUNO), ha aumentado substancialmente. El aumento en el costo de reposición necesariamente implica un aumento en el nivel de rentas a futuro. Si las rentas no aumentaran se frenaría la inversión hasta que las rentas subieran para hacer los proyectos rentables. Esto finalmente implica que el valor de nuestras propiedades, cuyo eje central de inversión es la ubicación, ha aumentado substancialmente más allá de lo reflejado al día de hoy en nuestros libros, por lo que esperamos ver este efecto reflejado en nuestros libros en los siguientes trimestres. Más allá de esto, tenemos varios activos en diferentes etapas de desarrollo, mismos que se encuentran registrados a costo y cuyo valor actual es mucho más alto que el reflejado, y que aumentará considerablemente una vez que se encuentren en operación. Lo que quiero decir es que anticipamos un aumento significativo en el valor de nuestras propiedades en los siguientes trimestres.

Adicionalmente, y por último, estamos analizando la opción de disponer algunos activos no estratégicos de nuestro portafolio, que estamos seguros demostrará que el valor de venta excede el valor registrado en nuestros libros. Aunque no creemos que sea momento de disponer de activos por las razones que expliqué anteriormente, es importante demostrar la creación de valor que hemos logrado y que claramente no se ve reflejada en los números.

Esperamos que 2017 sea un año aún más complejo dados los cambios políticos y la volatilidad de los mercados financieros. En ese sentido, me gustaría comentarles lo que hemos venido diciendo desde nuestra creación: Este es un negocio cíclico y FUNO está diseñada para vivir y aprovechar la totalidad del ciclo. Diseñamos la Compañía con la experiencia de más de 40 años en el sector inmobiliario y sabemos que los ciclos vienen y van, y que hay que estar preparados para afrontar la turbulencia. Tenemos un balance sólido y un modelo de negocio exitoso que sin duda son nuestra ventaja competitiva más importante.

Estamos optimistas en seguir invirtiendo en México. Existen muchas oportunidades en nuestro sector y hay mucho valor aún por realizar. Nuestro objetivo es crear valor sostenible de largo plazo y una empresa de clase mundial. Muchas gracias nuevamente por su confianza y por estar con nosotros un año más.

Sinceramente,

André El-Mann, Director General de FUNO

Relevant Information from the Quarter

Financial Indicators

	4Q16	3Q16	2Q16	1Q16	4Q15	Δ%	2016	2015	Δ%
Total Revenues	3,532.0	3,359.1	3,187.6	3,174.2	3,118.5	5.1%	13,252.8	10,724.9	23.6%
Rental revenues ⁽¹⁾	3,153.0	3,027.4	2,869.1	2,865.0	2,828.4	4.1%	11,914.4	9,723.2	22.5%
Net Operating Income (NOI)	2,843.3	2,708.7	2,563.4	2,551.7	2,518.9	5.0%	10,667.1	8,645.6	23.4%
NOI Margin ⁽²⁾	80.5%	80.6%	80.4%	80.4%	80.8%	-0.1%	80.5%	80.6%	-0.2%
Funds from Operations (FFO)	1,681.5	1,586.8	1,536.0	1,607.1	1,673.0	6.0%	6,411.3	5,763.2	11.2%
FFO Margin ⁽³⁾	53.3%	52.4%	53.5%	56.1%	59.1%	0.9%	53.8%	59.3%	-9.2%
PER CBFIs									
FFO ⁽⁴⁾	0.5191	0.4927	0.4785	0.5023	0.5323	5.4%	1.9927	1.9028	4.7%
Distribution ⁽⁴⁾	0.5116	0.4894	0.4801	0.5020	0.5097	4.5%	1.9831	1.9957	-0.6%
CBFIs									
Total outstanding average CBFIs in the period ⁽⁵⁾	3,239.4	3,220.9	3,210.0	3,199.5	3,142.8	0.6%	3,217.5	3,021.7	6.5%
Total outstanding CBFIs at the end of the period ⁽⁵⁾	3,249.3	3,220.9	3,220.9	3,202.6	3,197.6	0.9%	3,249.3	3,197.6	1.6%
OPERATING INDICATORS									
Total GLA ('000 m ²) ⁽⁶⁾	7,369.9	7,320.7	7,191.4	7,127.2	7,079.3	0.7%	7,369.9	7,079.3	4.1%
Properties ⁽⁷⁾	519	516	515	511	509	0.6%	519	509.00	2.0%
Average contract term (years)	4.4	4.7	4.6	4.5	4.6	-6.6%	4.4	4.6	-5.0%
Total Occupancy	94.4%	94.7%	93.8%	94.5%	95.0%	-0.3%	94.4%	95.0%	-0.6%
GLA under development ('000 m ²)	467.0	795.6	834.5	830.8	957.5		467.0	957.5	
JVs under development ('000 m ²) ⁽⁸⁾	326.1	-	-	-	-		326.1	957.5	

(1) Includes revenues derived from trust rights of Torre Mayor

(2) Margin over total revenues

(3) Margin over rental revenues

(4) FFO/CBFI is calculated with the total outstanding average of CBFIs during the period. Distribution/CBFI is calculated with the total outstanding CBFIs at the moment that the distributions approved (the total number of CBFIs outstanding is of 3,249,305,750).

(5) Million CBFIs

(6) Includes total GLA from Torre Mayor, Torre Latino and Torre Diana

(7) Number of properties by segment. Total number of properties 497

(8) Development of Mitikah project

All figures are in million pesos

Discusión de Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

Considerando un comparativo del cuarto trimestre de 2016 contra el tercer trimestre de 2016 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos por renta crecieron Ps. 125.6 millones, lo que representa un incremento de 4.1% respecto al 3T16. Esto se explica principalmente por el incremento natural en las rentas, las rentas de la propiedad Patio Revolución, un incremento en mismas tiendas de 9.0%, 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 Totales crecieron Ps 172.9 millones, lo que representa un incremento del 5.1% respecto al 3T16, este incremento se explica principalmente por los ingresos del punto anterior y la comisión que FUNO recibió por el desarrollo Mitikah.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 94.4%, un decremento de 30 pb contra el cierre del 3T16. Este decremento se debe a:

- i. decremento del 0.2% en el segmento comercial,
- ii. incremento de 0.2% en el segmento industrial, y
- iii. decremento de 2.4% en el segmento de oficinas debido a la incorporación de Berol a la cartera en operación, excluyendo el efecto de la incorporación de Berol, el segmento de oficinas tuvo un incremento respecto del 3T16 de 1.3%

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos crecieron 8.0% con respecto al 3T16 para un incremento total de Ps. 34.9 millones. Esto se debe principalmente al crecimiento natural del portafolio, gastos estacionales y la renegociación de las pólizas de seguro de las propiedades denominadas en Dólares americanos

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del cuarto trimestre de 2016 tuvo un incremento de Ps. 134.6 millones lo que representa un crecimiento de 5.0% comparado con el trimestre anterior.

Gastos e Ingresos por Intereses

El gasto por intereses neto aumentó en Ps. 39.3 millones durante el cuarto trimestre. Esto representa un incremento de 4.1% comparado con el 3T16, y se debe principalmente a:

- i. al incremento de las tasas de interés en aproximadamente 90bp durante el trimestre,
- ii. depreciación del tipo de cambio de Ps. 19.4086 a Ps. 20.6640 por Dólar americano, y
- iii. trimestre completo del refinanciamiento del crédito de Samara de Ps 1,205.3 millones a Ps 3,000.0 millones.

Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 4T16 mostró un incremento de Ps. 94.7 millones comparado con el trimestre anterior, con un margen sobre ingresos por rentas de 53.3%. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un incremento de 5.4% contra el trimestre anterior, derivado principalmente al incremento de NOI.

Balance General

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 7,606.6 millones en el cuarto trimestre de 2016, como resultado de:

- i. la revaluación de nuestros activos,
- ii. la revaluación de activos que pasaron de desarrollo a operación como Patio Revolución, San Martín Obispo I y II, La Purísima, Xochimilco I, Gustavo Baz I y Torre Diana,
- iii. la inversión en los proyectos de desarrollo.

Deuda

La deuda total en el 4T16 alcanzó Ps. 65,356.1 millones contra Ps. 62,956.3 millones en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por la depreciación del tipo de cambio, de Ps. 19.4086 a Ps. 20.6640 por Dólar americano.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso creció Ps. 3,954.4 millones en el cuarto trimestre comparado con el trimestre anterior derivado del resultado del ejercicio.

Discusión de Resultados Anuales

Resultados Operativos

Considerando un comparativo de 2016 contra 2015 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos por renta crecieron Ps. 2,191.2 millones, lo que representa un incremento de 22.5% respecto al 2015. Esto se explica principalmente por:

- i. las rentas por el año completo de las adquisiciones que se hicieron durante 2015 de Kansas, Indiana, Florida, Oregon, Cuautipark II y Alaska,
- ii. las adquisiciones de Puerta del Hierro y El Salto,
- iii. la incorporación de las propiedades en desarrollo a operación como Patio Revolución, Torre Latino, San Martín Obispo I y II, La Purísima, Xochimilco I y Gustavo Baz I,
- iv. a la depreciación promedio del tipo de cambio del año que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en Dólares americanos que están directamente relacionados con nuestra operación,
- v. un incremento en mismas tiendas de 9.0%, y
- vi. a incrementos por arriba de inflación en algunas renovaciones y nuevos contratos.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del año fue de 94.4%, un decremento de 60 pb contra el cierre de 2015. Este decremento se debe a:

- i. incremento del 0.3% en el segmento comercial,
- ii. decremento de 0.3% en el segmento industrial, y
- iii. decremento de 4.7% en el segmento de oficinas debido principalmente a la incorporación de Berol a la cartera en operación, excluyendo el efecto de la incorporación de Berol, la ocupación consolidada del portafolio permanece constante.

Gastos de Operación

Los gastos de operación al cierre de 2016 crecieron Ps. 156.7 millones, un incremento de 23.5% comparado con el año anterior. La mayor parte de este crecimiento se debe al incremento de número de propiedades derivado de las adquisiciones y la incorporación de las propiedades en desarrollo a operación.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos crecieron 24.8% con respecto al cierre de 2015 para un incremento total de Ps. 349.7 millones. Esto se debe principalmente:

- i. al crecimiento en el número de propiedades derivado de las adquisiciones que se hicieron durante el 2015 y que en 2016 estuvieron el año completo de Kansas, Indiana, Florida, Oregon, Cuautipark II y Alaska,
- ii. las adquisiciones de Puerta del Hierro y El Salto,
- iii. la incorporación de las propiedades en desarrollo a operación como Patio Revolución, Torre Latino, San Martín Obispo I y II, La Purísima, Xochimilco I y Gustavo Baz I,
- iv. el incremento en los prediales.
- v. el incremento en las primas de los seguros denominadas en Dólares americanos para todas nuestras propiedades.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI al cierre de 2016 tuvo un incremento de Ps. 2,021.5 millones un crecimiento de 23.4% comparado con el cierre del año anterior con un sano y consistente margen de 80.5%. Este incremento está relacionado principalmente con el crecimiento de los ingresos.

Gastos e Ingresos por Intereses

El gasto por intereses neto aumentó en Ps. 1,293.5 millones durante 2016. Esto representa un incremento de 57.0% comparado con el cierre de 2015, y se debe principalmente al efecto neto de:

- i. el incremento de las tasas de interés alrededor de 200bp durante el año,
- ii. depreciación del tipo de cambio, de Ps. 17.3398 a Ps. 20.6640 por Dólar americano,
- iii. la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local por Ps. 4,484.1 millones,
- iv. las reaperturas de los bonos emitidos en el mercado internacional con vencimientos en 2026 y 2044 por Usd 500 millones,
- v. refinanciamiento del crédito de Samara de Ps 1,205.3 millones a Ps 3,000.0 millones,
- vi. el gasto por intereses derivado de los instrumentos financieros contratados por Usd. 300 millones, y
- vii. se pagó deuda por Ps. 5,574.4 millones y Usd. 340.3 millones que generó intereses durante 2016.

Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 2016 mostró un incremento de Ps. 648.1 millones comparado con el año anterior, con un margen sobre ingresos por rentas de 53.8%. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un incremento de 4.7% contra año anterior, derivado principalmente al incremento de NOI del 23.4% y de gastos por intereses.

Balance General

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 22,982.2 millones en el 2016, como resultado de:

- i. la revaluación de nuestros activos por Ps 11,266 millones, que incluye las propiedades que pasaron de desarrollo a operación Patio Revolución, Torre Latino, San Martín Obispo I y II, La Purísima, Xochimilco I, Gustavo Baz I, y Torre Diana
- ii. la adquisición de Puerta del Hierro, El Salto, Torre Cuarzo, Espacio Tollocan y Park Tower Vallarta, y
- iii. la inversión en los proyectos de desarrollo existentes.

Deuda

La deuda total al cierre de 2016 alcanzó Ps. 65,356.1 millones contra Ps. 54,815.5 millones al cierre del año anterior, el saldo insoluto al cierre de 2016 de la deuda denominada en pesos fue de Ps 26,645.7 millones contra Ps 24,809.8 al cierre de 2015 y el saldo insoluto al cierre de 2016 de la deuda denominada en Dólares americanos fue de Usd. 1,873.3 millones contra Usd. 1,730.5 millones en 2015. Este incremento se explica principalmente por:

- i. el efecto neto de amortizaciones naturales de los créditos,
- ii. el refinanciamiento del crédito de Samara de Ps 1,205.3 millones a Ps 3,000.0 millones,
- iii. 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 por Ps. 2,000 millones y Ps. 400 millones, respectivamente,
- iv. el pago del crédito con Blackstone del Portafolio Morado por Ps. 6,854.8 millones,
- v. las reaperturas de los bonos emitidos en el mercado internacional con vencimientos en 2026 y 2044 por Usd 500, cuyos recursos se utilizaron principalmente para el pago anticipado de los créditos con Blackstone por Usd.51.8 millones del portafolio Finsa, Ps.1,336.3 millones del portafolio G30, y de los créditos con Banamex del Portafolio G30 por Ps.152.1 millones y Usd. 3.3 millones del Portafolio G30,
- vi. a la disposición del crédito de Actinver por Ps 410 millones, y
- vii. la depreciación del tipo de cambio, de Ps. 17.3398 a Ps. 20.6640 por Dólar americano.

Instrumentos Financieros

- i. Durante 2016 contratamos 6 cross currency swaps por Usd. 300 millones. De los cuales Usd.100 millones para cubrir solo principal y Usd. 200 millones para cubrir principal e intereses. Así mismo contratamos un collar referido a TIIE por un nocional de Ps. 1,879.5 millones y con un piso de 4.5% y un techo de 8.75%, Continuamos evaluando los mercados para seguir con nuestra estrategia de coberturas y mantener nuestra deuda neta en dólares no cubierta por abajo de Usd 1,450 millones. Durante el mes de febrero de 2017 contratamos cross currency swaps por Usd. 100 millones, que cubren principal e intereses.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso creció Ps. 7,446.9 millones en el 2016 comparado con el año anterior derivado principalmente por:

- i. incremento derivado de las adquisiciones de propiedades de inversión por Ps 1,931.6 millones que corresponden a Torre Cuarzo, el Salto y Park Tower Vallarta,
- ii. las distribuciones realizadas en el año por Ps 6,370.7 millones, y
- iii. al resultado del ejercicio.

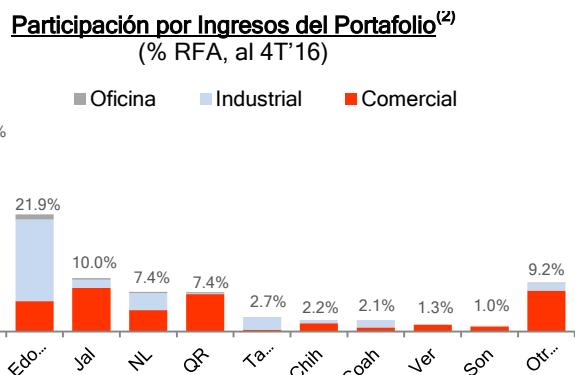
Reconciliación de NOI y FFO

	4T16	3T16	2T16	1T16	4T15	Δ% 4T16 vs 3T16	2016	2015	Δ% 4T16 vs 4T15
Ingresos de las propiedades	3,153.0	3,027.4	2,869.1	2,865.0	2,828.4	4.1%	11,914.4	9,723.2	22.5%
Ingresos totales	3,532.0	3,359.1	3,187.6	3,174.2	3,118.5	5.1%	13,252.8	10,724.9	23.6%
- Gastos operativos	-219.8	-216.4	-193.8	-194.9	-179.8	1.6%	-825.0	-668.2	23.5%
- Gastos de mantenimiento	-338.1	-314.2	-321.6	-319.9	-310.7	7.6%	-1,293.8	-1,065.2	21.5%
- Predial	-82.4	-87.5	-76.6	-76.5	-77.5	-5.8%	-323.1	-258.8	24.8%
- Seguro	-48.4	-32.3	-32.1	-31.1	-31.6	49.8%	-143.9	-87.0	65.4%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-	0.0%	0.0	0.0	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	2,843.3	2,708.7	2,563.4	2,551.7	2,518.9	5.0%	10,667.1	8,645.6	23.4%
Margen sobre ingresos totales	80.5%	80.6%	80.4%	80.4%	80.8%	-0.2%	80.5%	80.6%	-0.2%
Marges sobre ingresos por renta	90.2%	89.5%	89.3%	89.1%	89.1%	0.8%	89.5%	88.9%	0.7%
Reconciliación de FFO y AFFO									
Utilidad neta consolidada	5,958.4	1,320.8	2,345.3	2,769.5	2,761.6	351.1%	12,393.9	5,734.5	116.1%
+/- Ajustes al valor razonable	-6,185.6	-908.7	-2,897.1	-1,274.8	-1,876.3	580.7%	-11,266.3	-4,714.0	139.0%
+/- Variación de tipo de cambio	1,938.7	1,197.2	1,694.1	-77.3	388.7	61.9%	4,752.6	3,878.1	22.5%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	47.6	-194.3	193.4	-	-	-124.5%	46.6	-	0.0%
+ Amortización de comisiones bancarias	35.8	38.2	39.4	20.6	32.1	-6.4%	134.1	81.9	63.7%
+ Provisión para el PCE	-159.0	88.4	116.3	124.3	318.2	-279.9%	170.0	587.8	-71.1%
+ Amortización de plataforma administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%	195.0	195.0	0.0%
- Participación no controladora	-2.6	-3.6	-4.0	-4.0	0.0	-27.6%	-14.1	-	0.0%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-	0.0%	0.00	0.00	0.0%
FFO	1,681.5	1,586.8	1,536.0	1,607.1	1,673.0	6.0%	6,411.3	5,763.2	11.2%
- CAPEX de mantenimiento	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	0.0%	-28.0	-28.0	0.0%
AFFO	1,674.5	1,579.8	1,529.0	1,600.1	1,666.0	6.0%	6,383.3	5,735.2	11.3%
Por CBFIs									
NOI ⁽¹⁾	0.8777	0.8410	0.7986	0.7975	0.8015	4.4%	3.3154	2.8535	16.2%
FFO ⁽¹⁾	0.5191	0.4927	0.4785	0.5023	0.5323	5.4%	1.9927	1.9028	4.7%
AFFO ⁽¹⁾	0.5169	0.4905	0.4763	0.5001	0.5301	5.4%	1.9840	1.8936	4.8%
Distribución ⁽²⁾	0.5116	0.4894	0.4801	0.5020	0.5097	4.5%	1.9831	1.9957	-0.6%

(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

	4T16	3T16	2T16	1T16	4T15	Δ% 4T16 vs 3T16
Comercial						
GLA Total ('000 m ²)	2,954.3	2,947.4	2,939.9	2,897.5	2,857.0	0.2%
Operaciones ⁽¹⁾	325	323	323	322	321	0.6%
Duración promedio de contratos (años)	5.8	6.3	6.3	6.4	6.5	
Ocupación total	93.6%	93.8%	93.6%	93.2%	93.2%	-0.2%
Industrial						
GLA Total ('000 m ²)	3,570.3	3,566.4	3,458.7	3,418.5	3,400.7	0.1%
Operaciones ⁽¹⁾	105	105	104	103	102	0.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.4	3.6	3.2	3.3	3.4	
Ocupación total	96.5%	96.3%	94.7%	96.6%	96.9%	0.2%
Oficinas						
GLA Total ('000 m ²)	845.3	806.9	792.9	811.2	821.6	4.8%
Operaciones ⁽¹⁾	89	88	88	86	86	1.1%
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.8	4.0	3.4	3.4	
Ocupación total	88.2%	90.6%	90.2%	90.3%	92.9%	-2.4%



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 497, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados

Indicadores de Propiedades Constantes

Durante el cuarto trimestre de 2016, nuestros ingresos totales a propiedades constantes (medidos como ingresos/m2/mes) crecieron 9.0%, y los ingresos por rentas crecieron 9.0%, de los cuales 5.4% se deriva principalmente de la renovación de contratos por encima de la inflación, y 3.6% se deriva del aumento en la depreciación del tipo de cambio del Peso mexicano contra el Dólar americano.

Ingresos Trimestrales			
	4T16	4T15	% Variación
000's			
Industrial	767,968	702,404	9.3%
Comercial	1,566,918	1,453,643	7.8%
Oficinas	659,773	591,695	11.5%
Total	2,994,659	2,747,743	9.0%

GLA Total			
	4T16	4T15	% Variación
Industrial	3,406,158	3,400,690	0.2%
Comercial	2,869,674	2,856,981	0.4%
Oficinas	716,082	719,604	-0.5%
Total	6,991,913	6,977,275	0.2%

Porcentaje de Ocupación			
	4T16	4T15	% Variación
Industrial	96.4%	96.9%	-0.5%
Comercial	93.4%	93.2%	0.2%
Oficinas	91.4%	91.9%	-0.5%
Total	94.7%	94.9%	-0.2%

\$/m ²			
	4T16	4T15	% Variación
Industrial	78.0	71.1	9.7%
Comercial	194.8	181.9	7.1%
Oficinas	335.8	298.1	12.6%
Total	150.8	138.4	9.0%

Resumen Clasificación Industrial			
	4T16	4T15	% Variación
Ingresos Mensuales 000's	255,989	234,135	9.3%
Ingresos Trimestrales 000's	767,968	702,404	9.3%
GLA Total	3,406,158	3,400,690	0.2%
GLA Ocupado	3,282,368	3,294,584	-0.4%
% Ocupación	96.4%	96.9%	-0.5%
\$/m ²	78.0	71.1	9.7%

Resumen Clasificación Comercial			
	4T16	4T15	% Variación
Ingresos Mensuales 000's	522,306	484,548	7.8%
Ingresos Trimestrales 000's	1,566,918	1,453,643	7.8%
GLA Total	2,869,674	2,856,981	0.4%
GLA Ocupado	2,681,363	2,663,739	0.7%
% Ocupación	93.4%	93.2%	0.2%
\$/m ²	194.8	181.9	7.1%

Resumen Clasificación Oficinas			
	4T16	4T15	% Variación
Ingresos Mensuales 000's	219,924	197,232	11.5%
Ingresos Trimestrales 000's	659,773	591,695	11.5%
GLA Total	716,082	719,604	-0.5%
GLA Ocupado	654,833	661,553	-1.0%
% Ocupación	91.4%	91.9%	-0.5%
\$/m ²	335.8	298.1	12.6%

TOTALES			
	4T16	4T15	% Variación
Ingresos Mensuales 000's	998,220	915,914	9.0%
Ingresos Trimestrales 000's	2,994,659	2,747,743	9.0%
GLA Total	6,991,913	6,977,275	0.8%
GLA Ocupado	6,618,563	6,619,875	0.0%
% Ocupación	94.7%	94.9%	-0.2%
\$/m ²	150.8	138.4	9.0%

- El segmento industrial reportó ingresos de Ps. 768.0 millones, lo que representa un incremento de 9.3% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento se deriva principalmente de la renovación de contratos por encima de inflación ($\sim 4.3\%$) y de la depreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m²/mes, este segmento registró un incremento de 9.7%.
- El segmento comercial reportó ingresos de Ps. 1,566.9 millones, un aumento de 7.8% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Una gran parte del crecimiento ($\sim 6.8\%$) 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 7.1%.
- El segmento de oficinas reportó ingresos de Ps. 659.8 millones, un incremento del 11.5% comparado con el mismo trimestre del año pasado. Una parte del crecimiento ($\sim 3.1\%$) 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 12.6%.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación
INICIAL	17	713,690	680,328	95%
GRIS	1	77,351	76,913	99%
BLANCO	1	44,871	35,501	79%
AZUL	23	125,681	123,595	98%
ROJO	219	173,884	167,952	97%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,775	18,765	86%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	536,610	483,590	90%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,971	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	1,855,606	1,787,710	96%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES ⁽³⁾	2	42,051	42,051	100%
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GDL	1	163,000	163,000	100%
INDIVIDUALES ⁽³⁾	6	134,487	128,003	95%
VERMONT	34	521,099	477,226	92%
APOLO	46	893,008	849,394	95%
P12	10	91,628	73,682	80%
MAINE	6	152,926	138,892	91%
CALIFORNIA	29	349,307	319,532	91%
ESPACIO AGUASCALIENTES.	1	22,564	19,783	88%
LA VIGA	1	29,645	29,645	100%
R15	3	175,780	164,410	94%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,980	100%
SAMARA	1	133,723	130,193	97%
KANSAS	12	354,225	295,536	83%
BUFFALO	1	4,793	4,229	88%
OREGON	3	34,118	32,961	97%
INDIANA	17	256,161	256,161	100%
ALASKA	6	124,383	119,396	96%
TURBO ⁽³⁾	2	46,777	46,777	100%
Total	497	7,369,935	6,955,997	94.4%

(1) Número de propiedades, (2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor y Torre Diana (3) Para efectos de reporte las propiedades de Parque Empresarial Cancún y El Salto se reportarán dentro del portafolio de Individuales Industriales, 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 y Toluca y Park Tower Vallarta se reportarán dentro del Portafolio Turbo de ahora en adelante.

Ocupación del Portafolio por Geografía

Estado	GLA Ocupado ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	27,811	30,843	1,248
BAJA CALIFORNIA	9,025	-	4,054
BAJA CALIFORNIA SUR	22,731	-	-
CAMPECHE	951	-	-
CHIAPAS	31,331	-	-
CHIHUAHUA	104,206	82,086	-
COAHUILA	43,666	119,267	-
COLIMA	13,546	-	381
DISTRITO FEDERAL	497,221	44,934	633,443
DURANGO	1,163	23,185	-
ESTADO DE MEXICO	458,530	2,259,777	46,492
GUANAJUATO	27,707	20,664	-
GUERRERO	60,698	-	-
HIDALGO	60,718	-	-
JALISCO	553,479	212,056	12,232
MICHOACAN	1,061	-	-
MORELOS	23,221	4,627	-
NAYARIT	42,877	-	-
NUEVO LEON	205,260	306,173	20,940
OAXACA	33,829	-	-
PUEBLA	1,050	42,311	655
QUERETARO	20,855	-	-
QUINTANA ROO	216,303	18,000	9,181
SAN LUIS POTOSI	9,279	17,149	-
SINALOA	12,722	-	820
SONORA	67,512	15,959	5,711
TABASCO	19,065	-	-
TAMAULIPAS	24,649	249,457	1,437
TLAXCALA	35,277	-	-
VERACRUZ	93,258	-	5,014
YUCATAN	44,927	-	3,973

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

2,763,928

3,446,488

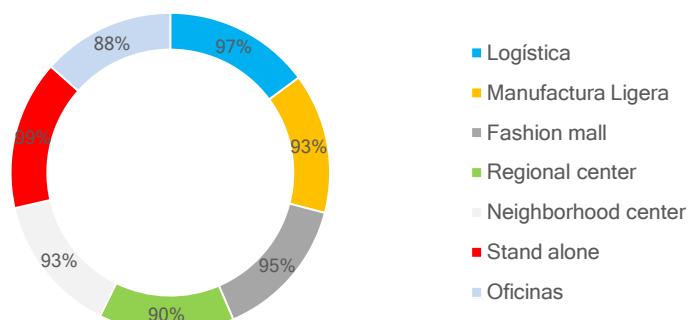
745,581

Resumen por Subsegmento

Subsegmento	GLA Ocupado (000 m ²)	GLA Total (000 m ²)	Ocupación %	\$ / m ² / Mes (Ps.)	NOI 4T16 (Ps. 000) ⁽²⁾
Logística	2,861.5	2,941.4	97%	71.3	530,520.6
Manufactura Ligera	575.8	619.7	93%	107.4	159,083.6
Fashion mall	423.0	446.1	95%	315.4	474,246.6
Regional center	1,184.7	1,321.1	90%	188.0	630,963.3
Neighborhood center	335.7	361.6	93%	205.9	187,540.0
Stand alone ⁽¹⁾	872.6	881.4	99%	142.7	387,369.3
Oficinas ⁽¹⁾	702.7	798.7	88%	358.1	469,139.8
Total general	6,956.0	7,369.9	94%	\$153.4	\$2,838,863.2

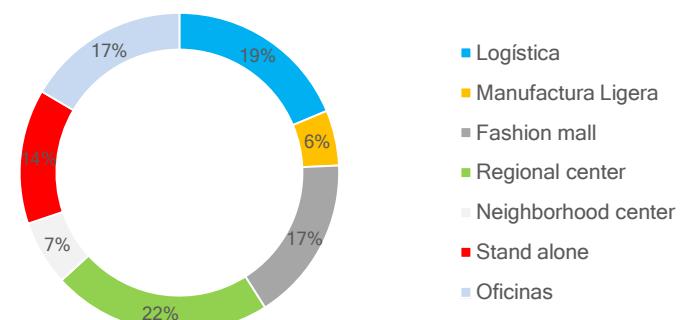
Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 4T16



NOI por Subsegmento

(% NOI) 4T16



(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 (000's)	Ocupación	Ajuste de Estabilización	Ingresos Trimestrales (000's) ⁽¹⁾
Comercial	309	2,954.3	1,923,866.0	93.56%	1,955,682.0	
Industrial	104	3,570.3	722,451.0	96.53%	722,451.0	
Oficinas	84	845.3	506,668.0	88.20%	540,293.0	
Total	497	7,369.9	3,152,985.0	94.38%		3,218,426.0

Adquisiciones no Incluidas en el Trimestre Actual

Segmento	Inversión (Ps.mm)	NOI Estabilizado (Ps. mm)
Industrial	3,957.2	340.5
Comercial	13,298.7	1,267.8
Oficinas	1,304.3	133.3
	18,560.2	1,741.6

(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	Ingreso Estimado Adicional	Ingreso Estimado Anual Total	Fecha de Entrega
						(A)	(B)	(A+B) ⁽¹⁾	
La Viga	La Viga	Oficinas	102,000	1,422.2	150.8	50.4	174.6	225.0	2Q'17
G-30	Berol	Industrial	62,178	1,321.5	0.0	9.5	134.5	144.0	2Q'17
Individuales	Torre Cuarzo ⁽³⁾	Comercial / Oficinas	72,000	3,113.8	258.2	0.0	362.0	362.0	2Q'17
Apolo	Tlalpan	Comercial	95,967	1,137.0	192.0	0.0	114.0	114.0	3Q'17
Individuales	Espacio Tlalpan	Comercial	17,839	257.4	210.6	0.0	53.0	53.0	4Q'17
Individuales	Midtown Jalisco	Comercial / Oficinas	105,000	612.5	3,755.5	0.0	579.4	579.4	2Q'18
G-30	Mariano Escobedo ⁽²⁾	Oficinas	12,000	324.8	75.2	0.0	61.0	61.0	3Q'18
Total			466,984	8,189.1	4,642.3	59.9	1,478.5	1,538.4	

Co-inversión Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado	Ingreso Estimado Adicional	Ingreso Estimado Anual Total	Fecha de Entrega
						(A)	(B)	(A+B) ⁽¹⁾	
Mitikah	Mitikah ⁽⁴⁾	Comercial / Oficinas	326,089	763	8,064	0	1,644	1,644	2Q'24

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.

(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

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

Co-inversión Helios

- en diciembre de 2016 FUNO aportó la propiedad de Buffalo al desarrollo de usos mixtos de Mitikah por un valor de Ps 3,660.0 millones,
- se formalizó el compromiso de aportar la propiedad de Colorado hasta el primer trimestre de 2018, y
- Helios formalizó su compromiso para aportar los recursos para el desarrollo del proyecto hasta por un monto de Ps 3,800.0 millones, de los cuales ya se aportaron Ps 1,100.0 millones.
- Durante el 2016 se han invertido en el proyecto Ps 763.0 millones
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 326,089 m² que se construirán en dos fases y se estima que concluirá a mediados del 2024.

La información financiera se resume a continuación:

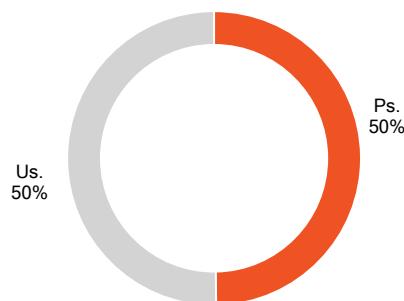
	31/12/2016
Activos circulantes	\$ 619,002
Propiedades de inversión	\$ 4,542,658
Pasivos circulantes	\$ 401,035
Pasivos no circulantes	\$ -
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 3,660,445
Participación no controladora	\$ 1,125,555
	31/12/2016
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	\$ 84,905
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 25,519

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)	34.3%	Menor o igual a 60%	Cumple	✓
Límite de deuda garantizada	2.4%	Menor o igual a 40%	Cumple	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.4x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados	288.1%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓

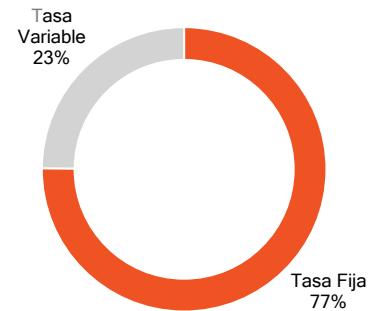
Ps. vs Us.⁽¹⁾



Garantizado vs No Garantizado



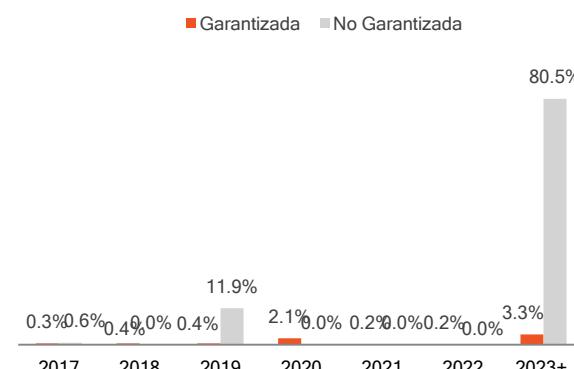
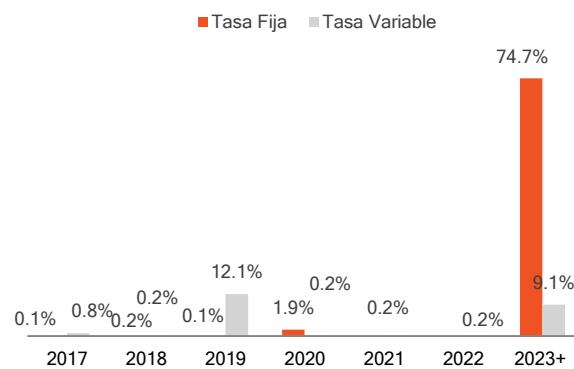
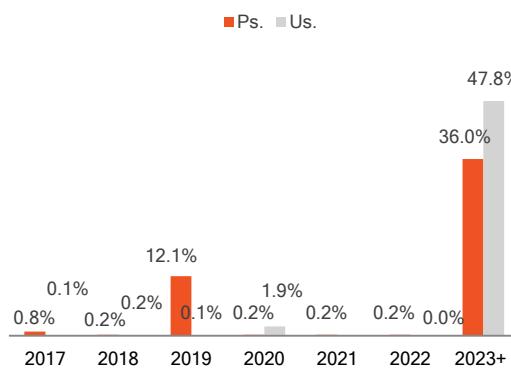
Tasa Fija vs Tasa Variable⁽¹⁾



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

Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica		FUNO	Límite	Status
Activos líquidos ⁽²⁾	9,604.4			
Utilidad de operación después de distribuciones	8,822.6			
Líneas de crédito	15,472.2			
Subtotal	33,899.3	Razón de apalancamiento (LTV)	34.0%	Menor o igual a 60%
Servicio de la deuda	7,189.9	Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.8x	Mayor o igual a 1.0x
CapEx	4,830.1			
Subtotal	12,020.0			



(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 gráficas 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. 1,662.5 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2016 al 31 de diciembre de 2016. Esto es equivalente a Ps. 0.5116 por CBFIs y implica un pago de 98.9% 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	0.4894
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/12/2016	31/12/2015
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918
Inversiones en valores	4.	1,956,101	2,300,596
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	990,594	713,013
Otras cuentas por cobrar	6.	519,700	84,856
Fundación FUNO, A. C. - parte relacionada		80,293	-
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,141,696	4,161,762
Pagos anticipados		430,717	459,660
Total de activo circulante		11,673,221	13,715,805
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	172,739,278	151,822,122
Inversiones en asociadas	8.	5,178,900	3,113,889
Instrumentos financieros derivados	11.	515,055	-
Otros activos, Neto	9.	1,920,523	2,121,525
Total de activo no circulante		180,353,756	157,057,536
Total de activos		\$ 192,026,977	\$ 170,773,341

Pasivos y Patrimonio	Notas	31/12/2016	31/12/2015
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 633,911	\$ 10,123,627
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12.	3,232,397	1,874,346
Rentas cobradas por anticipado		165,362	100,010
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15.	93,266	104,488
Total de pasivo circulante		4,124,936	12,202,471
Préstamos a largo plazo	10.	64,172,642	44,209,408
Otras cuentas por pagar a largo plazo		125,530	38,813
Depósitos de los arrendatarios		825,067	702,303
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		135,467	261,968
Total de pasivo		69,383,642	57,414,963
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	17.	95,383,575	97,742,581
Utilidades retenidas		25,524,669	15,615,797
Otros resultados integrales		(103,006)	-
Total de patrimonio controlado		120,805,238	113,358,378
Participación no controladora		1,838,097	-
Total de patrimonio		122,643,335	113,358,378
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$	192,026,977	170,773,341

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/12/2016	Transacciones del cuarto trimestre 2016	30/09/2016	31/12/2015	Transacciones del cuarto trimestre 2015	30/09/2015
Ingresos de propiedades de inversión	16.	\$ 11,756,607	\$ 3,111,151	\$ 8,645,456	\$ 9,574,616	\$ 2,785,077	\$ 6,789,539
Ingresos por mantenimiento		1,230,420	327,295	903,125	963,376	271,360	692,016
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		157,821	41,834	115,987	148,573	43,362	105,211
Comisión por administración		108,000	51,750	56,250	38,333	18,750	19,583
		13,252,848	3,532,030	9,720,818	10,724,898	3,118,549	7,606,349
Honorarios de administración		(678,686)	(172,374)	(506,312)	(612,928)	(157,095)	(455,833)
Gastos de operación		(824,967)	(219,823)	(605,144)	(668,237)	(179,817)	(488,420)
Gastos de mantenimiento		(1,293,772)	(338,121)	(955,651)	(1,065,230)	(310,742)	(754,488)
Predial		(323,074)	(82,415)	(240,659)	(258,801)	(77,508)	(181,293)
Seguros		(143,918)	(48,390)	(95,528)	(87,012)	(31,602)	(55,410)
		(3,264,417)	(861,123)	(2,403,294)	(2,692,208)	(756,764)	(1,935,444)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		9,988,431	2,670,907	7,317,524	8,032,690	2,361,785	5,670,905
Gastos por intereses		(3,826,836)	(1,083,271)	(2,743,565)	(2,681,540)	(729,743)	(1,951,797)
Ingresos por intereses		263,833	96,442	167,391	412,083	40,913	371,170
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		6,425,428	1,684,078	4,741,350	5,763,233	1,672,955	4,090,278
Pérdida cambiaria, Neta		(4,752,607)	(1,938,680)	(2,813,927)	(3,878,142)	(388,686)	(3,489,456)
Efecto de valuación en instrumentos financieros		(46,624)	(47,566)	942	-	-	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	7.	11,266,275	6,185,606	5,080,669	4,714,042	1,876,330	2,837,712
Amortización plataforma administrativa		(194,984)	(48,746)	(146,238)	(194,984)	(48,746)	(146,238)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(133,579)	(35,333)	(98,246)	(81,867)	(32,069)	(49,798)
Bono ejecutivo	13.	(169,997)	158,991	(328,988)	(587,792)	(318,152)	(269,640)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 12,393,912	\$ 5,958,350	\$ 6,435,562	\$ 5,734,490	\$ 2,761,632	\$ 2,972,858
Participación controladora		\$ 11,824,632	\$ 5,930,226	\$ 5,894,406	\$ 5,734,490	\$ 2,761,632	\$ 2,972,858
Participación no controladora	1c.	569,280	28,124	541,156	-	-	-
		\$ 12,393,912	\$ 5,958,350	\$ 6,435,562	\$ 5,734,490	\$ 2,761,632	\$ 2,972,858

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2016	31/12/2015
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 12,393,912	\$ 5,734,490
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(11,266,275)	(4,714,042)
Pérdida no realizada en moneda extranjera	4,188,988	4,022,379
Amortizaciones de plataforma y comisiones	328,563	276,851
Bono ejecutivo	169,997	587,792
Intereses a favor	(263,833)	(412,083)
Intereses a cargo	3,826,836	2,681,540
Efecto de valuación en instrumentos financieros	46,624	-
Total	9,424,812	8,176,927
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(277,581)	(87,843)
Otras cuentas por cobrar	(434,844)	53,697
Fundación FUNO, A. C. - parte relacionada	(80,293)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,020,066	(1,079,249)
Pagos anticipados	28,943	(315,021)
(Disminución) incremento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,358,051	(340,658)
Cuentas por pagar partes relacionadas	(11,222)	104,488
Otras cuentas por pagar a largo plazo	86,717	-
Rentas cobradas por anticipado	(61,149)	145,781
Depósitos de los arrendatarios	122,764	227,494
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>12,176,264</u>	<u>6,885,616</u>

Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(5,878,590)	(8,122,203)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,529,171)	(16,818,476)
Inversiones en valores	344,495	17,227,850
Inversión en asociadas	87,180	(138,564)
Intereses recibidos	171,698	412,083
Fujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(7,804,388)</u>	<u>(7,439,310)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(13,403,201)	(2,612,737)
Obtención de préstamos	17,561,558	16,920,892
Contribuciones de patrimonio	1,100,000	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(6,370,708)	(5,903,647)
Intereses pagados	(3,701,323)	(2,355,744)
Flujo neto de efectivo (utilizado) obtenido de actividades de financiamiento	<u>(4,813,674)</u>	<u>6,048,764</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(441,798)	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	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918

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

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

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

Estados consolidados condensados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En miles de pesos)

	Activos	Notas	31/12/2016	31/12/2015
Activo circulante:				
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$	5,554,120	\$ 5,995,918
Inversiones en valores	4.		1,956,101	2,300,596
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.		990,594	713,013
Otras cuentas por cobrar	6.		519,700	84,856
Fundación FUNO, A. C. - parte relacionada			80,293	-
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado			2,141,696	4,161,762
Pagos anticipados			430,717	459,660
Total de activo circulante			11,673,221	13,715,805
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	7.		172,739,278	151,822,122
Inversiones en asociadas	8.		5,178,900	3,113,889
Instrumentos financieros derivados	11.		515,055	-
Otros activos, Neto	9.		1,920,523	2,121,525
Total de activo no circulante			180,353,756	157,057,536
Total de activos			\$ 192,026,977	\$ 170,773,341

	Pasivos y Patrimonio	Notas	31/12/2016	31/12/2015
Pasivo circulante:				
Préstamos	10.	\$	633,911	\$ 10,123,627
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12.		3,232,397	1,874,346
Rentas cobradas por anticipado			165,362	100,010
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15.		93,266	104,488
Total de pasivo circulante			4,124,936	12,202,471
Préstamos a largo plazo				
Otras cuentas por pagar a largo plazo	10.		64,172,642	44,209,408
Depósitos de los arrendatarios			125,530	38,813
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo			825,067	702,303
Total de pasivo			69,383,642	57,414,963
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	17.		95,383,575	97,742,581
Utilidades retenidas			25,524,669	15,615,797
Otros resultados integrales			(103,006)	-
Total de patrimonio controlado			120,805,238	113,358,378
Participación no controladora			1,838,097	-
Total de patrimonio			122,643,335	113,358,378
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes			\$ 192,026,977	\$ 170,773,341

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

Estados consolidados condensados de resultados

Por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre 2016 y 2015, y por los de tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En miles de pesos)

	Notas	31/12/2016	Transacciones del cuarto trimestre 2016	30/09/2016	31/12/2015	Transacciones del cuarto trimestre 2015	30/09/2015
Ingresos de propiedades de inversión	16.	\$ 11,756,607	\$ 3,111,151	\$ 8,645,456	\$ 9,574,616	\$ 2,785,077	\$ 6,789,539
Ingresos por mantenimiento		1,230,420	327,295	903,125	963,376	271,360	692,016
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		157,821	41,834	115,987	148,573	43,362	105,211
Comisión por administración		108,000	51,750	56,250	38,333	18,750	19,583
		13,252,848	3,532,030	9,720,818	10,724,898	3,118,549	7,606,349
Honorarios de administración		(678,686)	(172,374)	(506,312)	(612,928)	(157,095)	(455,833)
Gastos de operación		(824,967)	(219,823)	(605,144)	(668,237)	(179,817)	(488,420)
Gastos de mantenimiento		(1,293,772)	(338,121)	(955,651)	(1,065,230)	(310,742)	(754,488)
Predial		(323,074)	(82,415)	(240,659)	(258,801)	(77,508)	(181,293)
Seguros		(143,918)	(48,390)	(95,528)	(87,012)	(31,602)	(55,410)
		(3,264,417)	(861,123)	(2,403,294)	(2,692,208)	(756,764)	(1,935,444)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		9,988,431	2,670,907	7,317,524	8,032,690	2,361,785	5,670,905
Gastos por intereses		(3,826,836)	(1,083,271)	(2,743,565)	(2,681,540)	(729,743)	(1,951,797)
Ingresos por intereses		263,833	96,442	167,391	412,083	40,913	371,170
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		6,425,428	1,684,078	4,741,350	5,763,233	1,672,955	4,090,278
Pérdida cambiaria, Neta		(4,752,607)	(1,938,680)	(2,813,927)	(3,878,142)	(388,686)	(3,489,456)
Efecto de valuación en instrumentos financieros		(46,624)	(47,566)	942	-	-	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	7.	11,266,275	6,185,606	5,080,669	4,714,042	1,876,330	2,837,712
Amortización plataforma administrativa		(194,984)	(48,746)	(146,238)	(194,984)	(48,746)	(146,238)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(133,579)	(35,333)	(98,246)	(81,867)	(32,069)	(49,798)
Bono ejecutivo	13.	(169,997)	158,991	(328,988)	(587,792)	(318,152)	(269,640)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 12,393,912	\$ 5,958,350	\$ 6,435,562	\$ 5,734,490	\$ 2,761,632	\$ 2,972,858
Participación controladora		\$ 11,824,632	\$ 5,930,226	\$ 5,894,406	\$ 5,734,490	\$ 2,761,632	\$ 2,972,858
Participación no controladora	1c.	569,280	28,124	541,156	-	-	-
		\$ 12,393,912	\$ 5,958,350	\$ 6,435,562	\$ 5,734,490	\$ 2,761,632	\$ 2,972,858

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

Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En miles de pesos)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2015		\$ 93,500,173	\$ 11,575,298	\$ -	\$ 105,075,471	\$ -	\$ 105,075,471
Contribuciones de patrimonio	17.	8,452,064	-	-	8,452,064	-	8,452,064
Distribuciones a tenedores	17 y 18.	(4,209,656)	(1,693,991)	-	(5,903,647)	-	(5,903,647)
Utilidad neta e integral consolidada		-	5,734,490	-	5,734,490	-	5,734,490
Saldos al 31 de diciembre de 2015		<u>\$ 97,742,581</u>	<u>\$ 15,615,797</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 113,358,378</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 113,358,378</u>
Contribuciones de patrimonio	17.	2,095,942	-	-	2,095,942	1,268,817	3,364,759
Distribuciones a tenedores	17 y 18.	(4,454,948)	(1,915,760)	-	(6,370,708)	-	(6,370,708)
Utilidad neta e integral consolidada		-	11,824,632	-	11,824,632	569,280	12,393,912
Otros resultados integrales del año, netos de impuestos a la utilidad		-	-	(103,006)	(103,006)	-	(103,006)
Saldos al 31 de diciembre de 2016		<u>\$ 95,383,575</u>	<u>\$ 25,524,669</u>	<u>\$ (103,006)</u>	<u>\$ 120,805,238</u>	<u>\$ 1,838,097</u>	<u>\$ 122,643,335</u>

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo
Por los períodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	31/12/2016	31/12/2015
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 12,393,912	\$ 5,734,490
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(11,266,275)	(4,714,042)
Pérdida no realizada en moneda extranjera	4,188,988	4,022,379
Amortizaciones de plataforma y comisiones	328,563	276,851
Bono ejecutivo	169,997	587,792
Intereses a favor	(263,833)	(412,083)
Intereses a cargo	3,826,836	2,681,540
Efecto de valuación en instrumentos financieros	46,624	-
Total	<u>9,424,812</u>	<u>8,176,927</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(277,581)	(87,843)
Otras cuentas por cobrar	(434,844)	53,697
Fundación FUNO, A. C. - parte relacionada	(80,293)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,020,066	(1,079,249)
Pagos anticipados	28,943	(315,021)
(Disminución) incremento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	1,358,051	(340,658)
Cuentas por pagar partes relacionadas	(11,222)	104,488
Otras cuentas por pagar a largo plazo	86,717	-
Rentas cobradas por anticipado	(61,149)	145,781
Depósitos de los arrendatarios	122,764	227,494
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>12,176,264</u>	<u>6,885,616</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(5,878,590)	(8,122,203)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,529,171)	(16,818,476)
Inversiones en valores	344,495	17,227,850
Inversión en asociadas	87,180	(138,564)
Intereses recibidos	171,698	412,083
Fujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(7,804,388)</u>	<u>(7,439,310)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(13,403,201)	(2,612,737)
Obtención de préstamos	17,561,558	16,920,892
Contribuciones de patrimonio	1,100,000	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(6,370,708)	(5,903,647)
Intereses pagados	(3,701,323)	(2,355,744)
Flujo neto de efectivo (utilizado) obtenido de actividades de financiamiento	<u>(4,813,674)</u>	<u>6,048,764</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(441,798)	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	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 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 Galguá, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
- ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S. C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353, y
- x. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

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

b) Adquisiciones

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

- i. Durante el cuarto trimestre de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Midtown Jalisco", por \$440 millones de pesos. Esta propiedad es un terreno de 58,740.63 m² para el desarrollo de un inmueble de usos mixtos en la ciudad de Guadalajara, en el estado de Jalisco y contará con un área bruta rentable de 105,000 m² más 225 habitaciones en el hotel. Fibra UNO estima que el desarrollo, incluyendo la comercialización del proyecto, implique una inversión aproximada de \$4,368 millones de pesos.
- ii. Con fecha 19 de agosto de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad "Tower Vallarta", adquisición que forma parte del portafolio "Turbo", siendo este el primer hotel tipo Resort y formato todo-incluido del portafolio Fibra UNO, localizado en Puerto Vallarta, uno de los destinos turísticos más famosos de México, y que está rentado bajo un esquema de renta base más variable. El hotel tiene 46,234 m² de área bruta rentable, cuenta con 444 habitaciones y opera bajo el nombre de Grand Fiesta Americana Puerto Vallarta, una marca de lujo. El hotel cuenta también con una serie de amenidades e instalaciones de clase mundial incluyendo una porción de tierra para una futura expansión. El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$1,477.1 millones de pesos que fue pagado con una combinación de efectivo y CBFIs.
- iii. Con fecha 27 de junio de 2016, Fibra UNO 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 pesos, de los cuales, \$864.3 millones de pesos se pagaron en efectivo, un equivalente en pesos por \$1,124.1 millones de pesos se pagaron con 31,519,509 CBFIs, restando un pago por 14,965,270 CBFIs equivalente en pesos por \$533.7 millones de pesos y \$376 millones de pesos en efectivo, los cuales se muestran en el rubro de Cuentas por pagar y gastos acumulados en los Estados Consolidados Condensados 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 de pesos para completar la construcción.

- iv. Con fecha 1 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso 2500, en el que Tiendas de Descuento Monterrey, S.A. de C.V. (“Soriana”) actúa como “Fideicomitente A”, Fibra UNO como “Fideicomitente B” y 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 m² por el que Fibra UNO hizo un pago de \$229.3 millones de pesos y Soriana le pagará a Fibra UNO para que le construya su tienda un importe de \$110 millones de pesos. Una vez terminada la obra se creará el régimen en condominio para que Soriana sea dueña de su tienda y Fibra UNO dueño del Centro Comercial.
- v. 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 de pesos pagado en efectivo.
- vi. 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 millones de pesos. Así mismo y como parte del acuerdo para esta adquisición y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m², que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180 millones de pesos con CBFIs.

c) **Eventos relevantes**

- i. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre Fibra UNO como “Fideicomitente A”, adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso 2353 como “Fideicomitente B” y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado “Mitikah”, mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584 los portafolios “Buffalo” y “Colorado”, y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.

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

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

Fibra UNO mantiene el control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso a las suyas, por tal razón la aportación del portafolio Buffalo al Fideicomiso 2584 se muestra al 31 de diciembre de 2016 en el rubro de Propiedades de inversión en los Estados Consolidados Condensados de Posición Financiera.

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

La información financiera relacionada con el Fideicomiso 2584 se resume a continuación:

31/12/2016	
Activos circulantes	\$ 619,002
Propiedades de inversión	\$ 4,542,658
Pasivos circulantes	\$ 401,035
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 3,660,445
Participación no controladora	\$ 1,125,555
31/12/2016	
Utilidad del año	\$ 84,905
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 25,519

- ii. Con fecha 4 de octubre de 2016, Fibra UNO recuperó \$476.1 millones de pesos por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.
- iii. Con fecha 30 de septiembre de 2016, Fibra UNO pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con “Blackstone” (antes GE Real Estate), por \$1,336.3 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa fija de 7.75%.
- iv. Con fecha 23 de septiembre de 2016, Fibra UNO dispuso de un crédito con garantía hipotecaria que tenía contratada con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (“HSBC”) por un monto de \$3,000 millones de pesos a una tasa TIE más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023.
- v. Con fecha 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO pre-pago del crédito con garantía hipotecaria contratada con HSBC por \$914 millones de pesos, el cual devengaba intereses a una tasa de TIE más 2% y \$14.8 millones de dólares americanos, la cual devengaba intereses a una tasa Libor más 2% y tenían vencimiento el 15 de septiembre de 2021.

-
- vi. Con fecha del 1 de septiembre 2016 y 31 de agosto de 2016, Fibra UNO pre-pagó créditos asumidos por la compra del Portafolio G-30 con Banamex, de la siguiente forma: \$3.31 millones de dólares americanos correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 1.90% y \$152.1 millones de pesos, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa TIE más 1.90%, respectivamente.
 - vii. Con fecha 31 de agosto de 2016, Fibra UNO entregó un depósito de seriedad para compra del Portafolio denominado “FRIMAX”, el cual se muestra en los Estados Consolidados Condensados de Posición Financiera en el rubro de Otras cuentas por cobrar por \$366 millones de pesos.
 - viii. Con fecha 1 de agosto de 2016, Fibra UNO pre-pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con “Blackstone”, por \$51.8 millones de dólares americanos que devengaba intereses a una tasa Libor más 3.45%.
 - ix. Durante el mes de julio de 2016, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, Fibra UNO contrató un SWAP de divisas por \$40 millones de dólares americanos, que cubre principal e intereses.
 - x. Con fecha 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones de pesos por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.
 - xi. 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 \$1,889.5 millones de pesos, con un piso de 4.5% y un techo de 8.75%, con vencimiento el 2 de julio de 2018.
 - xii. Durante el mes de junio de 2016 y con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares 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.
 - xiii. 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 de pesos a una tasa TIE más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017.
 - xiv. Con fecha 28 de junio de 2016, Fibra UNO pagó los créditos asumidos por la compra del Portafolio Morado con Blackstone de la siguiente forma: \$236.3 millones de dólares americanos, correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, \$33.9 millones de dólares americanos correspondientes al crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 2.70%, \$825.7 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$858.5 millones de pesos correspondientes al crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.
 - xv. Con fecha 8 de junio de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirografaria por \$500 millones de dólares 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, y el segundo es la reapertura del bono con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por \$300 millones de dólares americanos.

- xvi. 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.
- xvii. 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 de pesos en tres tramos: el primero por 457,878,300 UDIS equivalente a \$2,500 millones de pesos a una tasa del 4.6%, con un vencimiento el 1 de abril de 2027 y clave de pizarra FUNO 16U; el segundo tramo por \$800 millones de pesos con una tasa TIE 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 de pesos con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
- xviii. Con fecha 8 de abril de 2016, Fibra UNO realizó el prepago de la línea de crédito sin garantía que tenía contratado con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones de pesos. El crédito devengaba intereses a una tasa TIE más 2%.
- xix. Con fecha 26 de febrero de 2016, Fibra UNO realizó un depósito de seriedad por \$100 millones de pesos para la adquisición de Torre Cuarzo ubicada en Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México. A la fecha de cierre de la transacción, el depósito de seriedad fue utilizado para el pago de la obra de Torre Cuarzo.
- xx. Con fecha 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones de pesos por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.
- xxi. Con fecha 8 de febrero de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$400 millones de pesos a una tasa TIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.
- xxii. 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 diciembre de 2016 en los Estados Consolidados Condensados de Posición Financiera y en los Estados Consolidados Condensados de Cambios en el Patrimonio por \$712.5 millones de pesos, y en los Estados Consolidados Condensados de Resultados por \$543.7 millones de pesos, bajo el rubro de Participación no Controladora.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados condensados 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 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) **Reclasificaciones** - Los estados financieros consolidados condensados 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.

c) 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 Ciclos 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.

d) Estacionalidad

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

3. Efectivo y efectivo restringido	31/12/2016	31/12/2015
Efectivo y bancos	\$ 5,543,788	\$ 5,777,368
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	10,332	218,550
	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918
4. Inversiones en valores	31/12/2016	31/12/2015
Valores gubernamentales de negociación	\$ 1,956,101	\$ 2,300,596
5. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2016	31/12/2015
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,084,690	\$ 818,164
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(94,096)	(105,151)
	\$ 990,594	\$ 713,013
6. Otras cuentas por cobrar	31/12/2016	31/12/2015
Depósito de seriedad	\$ 366,000	\$ -
Comisión por administración	113,333	38,333
Otras cuentas por cobrar	40,367	46,523
	\$ 519,700	\$ 84,856

7. Propiedades de inversión	31/12/2016	31/12/2015
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 158,645,638	\$ 137,830,327
Inversión en proceso de construcción	10,283,446	10,246,889
Reservas territoriales	1,350,763	1,341,216
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,459,431	2,403,690
	\$ 172,739,278	\$ 151,822,122

Concepto	Tipo	Propiedades	31/12/2016	31/12/2015
Saldos al inicio del período			\$ 151,822,122	\$ 113,303,350
Adquisiciones:				
Midtown Jalisco	Desarrollo	1	440,000	-
Tower Vallarta	Comercial	1	1,477,096	-
Torre Cuarzo	Desarrollo	1	2,898,091	-
Espacio Tlalocan	Desarrollo	1	229,295	-
Puerta de Hierro	Comercial	1	700,000	-
El Salto Jalisco	Industrial	1	180,000	-
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			5,878,590	5,808,521
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			9,114,084	4,592,728
Saldos al final del período			\$ 172,739,278	\$ 151,822,122

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 \$2,354.6 millones de pesos para mostrar la propiedad a su valor razonable, dicho importe se muestra en los Estados Consolidados Condensados de Resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$9,114.1 millones de pesos y \$4,174 millones de pesos, respectivamente.

8. Inversiones en asociadas	% de participación	31/12/2016	31/12/2015
Torre Mayor	49%	\$ 2,999,348	\$ 2,416,838
Torre Diana	50%	2,179,552	697,051
		\$ 5,178,900	\$ 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.

9. Otros activos, Neto		31/12/2016	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		(593,951)	(392,949)
		\$ 1,920,523	\$ 2,121,525

10. Préstamos

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

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

Adicionalmente nuestra regulación como FIBRA nos requiere lo siguiente:

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

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

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

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

Años de vencimiento	31/12/2016
2017-2018	\$ 236,030
2018-2019	7,966,502
2019-2020	1,371,218
2020-2021	137,143
2021-2022	137,143
2023 y años posteriores	<u>54,874,200</u>
	<u>\$ 64,722,236</u>

11. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

Con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, Fibra UNO contrató SWAPS de divisas por \$300 millones de dólares americanos, de los cuales \$100 millones de dólares americanos cubren únicamente principal y \$200 millones de dólares americanos cubren principal e intereses.

Así mismo, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos. Fibra UNO pagaría a la contra parte si la tasa TIE es inferior 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIE es superior al 8.5%.

Al 31 de diciembre de 2016, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de seis SWAPS y un Collar que se muestran en los Estados Consolidados Condensado de Posición Financiera en el rubro de Instrumentos financieros derivados en el activo no circulante por \$515 millones de pesos.

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

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

Con fecha 1 de julio de 2016, Fibra UNO designó los SWAPS que cubren principal e intereses (SWAPS No. 1,3,5 y 6 de la tabla anterior) como Coberturas de Valor Razonable y los SWAPS que cubren únicamente principal (SWAPS No. 2 y 4 de la tabla anterior) como Coberturas de Flujo de Efectivo. Los efectos totales de registrar los SWAP en las cifras de Fibra UNO al 31 de diciembre de 2016 son: i) una utilidad cambiaria por \$541.7 millones de pesos y se presenta neta disminuyendo el rubro de Pérdida cambiaria en los Estados Consolidados Condensados de Resultados de un importe de (\$5,294.3) millones de pesos a un importe de (\$4,752.6) millones de pesos, ii) se registró como parte del valor razonable de la deuda un importe de \$31.9 millones de pesos y se muestran como un incremento en el saldo de la deuda a largo plazo (Nota 9), iii) un ajuste por Riesgo Crediticio (CVA/DVA) disminuyendo el valor razonable de los SWAPS por (\$51.2) millones de pesos y se muestra en el rubro de Efecto de valuación en instrumentos financieros en los Estados Consolidados Condensados de Resultados y, iv) un registro en los Otros resultados integrales (ORI) en los Estados Consolidados Condensados de Cambios en el Patrimonio de los Fideicomitentes, por el reconocimiento del valor razonable de estos SWAPS por (\$103) millones de pesos.

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

No.	Nocional miles MXP	Piso	Techo	F. inicial	F. Final	Valor razonable MXN
7	1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	30/06/2028	4,578

El valor razonable del Collar se registró por \$4.6 millones de pesos el rubro de Efecto de valuación en instrumentos financieros y se muestra en los Estados Consolidados Condensados de Resultados.

Al 31 de diciembre de 2016 la posición primaria cubierta por todos los SWAPS asciende a \$300 millones de dólares americanos, de los cuales \$200 millones de dólares americanos cubren principal e intereses y \$100 millones de dólares americanos cubre únicamente principal.

Al 31 de diciembre de 2016, el valor razonable de los SWAP fue determinado mediante un modelo interno, probando su efectividad de manera prospectiva y retrospectiva, la cual fue altamente efectiva entre un 80% y 125%.

12. Cuentas por pagar y gastos acumulados	31/12/2016	31/12/2015
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,947,373	\$ 846,087
Intereses por pagar	985,461	584,527
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	168,834	356,787
Proveedores	130,729	86,945
	\$ 3,232,397	\$ 1,874,346

13. Pagos basados en CBFIS

En la asamblea anual de tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO determina el número e importe de los CBFIs que espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación relacionados a este plan al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fueron por \$169.9 millones de pesos y \$587.8 millones de pesos, respectivamente. 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.

14. Ingresos mínimos de arrendamientos futuros

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

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

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana.

Las naves industriales de ubican principalmente en Monterrey, Nuevo León y en el Estado de México.

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

15. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/12/2016	31/12/2015
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 108,000	\$ 38,333
Gastos por:		
Fibra UNO Administración		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	\$ 385,340	\$ 828,116
Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ 577,235	\$ 533,224
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 1,493,093	\$ 1,801,200
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 367,065	\$ 855,943
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 108,133	\$ 433,513
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 379,958	\$ 395,400
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 257,834	\$ 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 con Parks Desarrolladora, S.A., Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. y G30 La Madre, S.A.P.I. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. De acuerdo a lo establecido en el contrato de prestación de servicios, Fibra UNO pagará a Luxe Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo

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

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

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

Los saldos con partes relacionadas son:	31/12/2016	31/12/2015
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 72,900	\$ 88,951
Jumbo Administración	20,366	14,555
Parks Mantenimiento	-	982
	\$ 93,266	\$ 104,488

16. 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	Doce meses terminados		Tres meses terminados	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Industrial	\$ 2,813,474	\$ 2,542,584	\$ 722,451	\$ 680,167
Comercial	7,569,877	5,435,646	1,923,866	1,551,210
Oficinas	1,373,256	1,596,386	464,834	553,700
	\$ 11,756,607	\$ 9,574,616	\$ 3,111,151	\$ 2,785,077

17. Patrimonio

- i. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen 3,249,305,750 y 3,197,579,138 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
9 de noviembre de 2016	\$ 1,586,799	\$ 317,360	\$ 1,269,439
9 de agosto de 2016	1,546,480	221,880	1,324,600
9 de mayo de 2016	1,607,651	1,376,520	231,131
11 de febrero de 2016	1,629,778	-	1,629,778
Total al 31 de diciembre de 2016	\$ 6,370,708	\$ 1,915,760	\$ 4,454,948
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	\$ 5,903,647	\$ 1,693,991	\$ 4,209,656

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$4,454.9 millones de pesos y \$4,209.7 millones de pesos, respectivamente, de los cuales \$1,629.8 millones de pesos y \$1,407.5 millones de pesos, corresponden al ejercicio 2015 y 2014, respectivamente.

18. Impuestos a la utilidad

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, Fibra UNO, ha realizado distribuciones de resultado fiscal por \$1,915.7 millones de pesos y \$1,693.9 millones de pesos, respectivamente.

19. Compromisos

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Con fecha 2 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,662.5 millones de pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de febrero de 2017.
- c) Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700 millones de pesos de los cuales \$5,057.5 millones de pesos han sido invertidos. Los terrenos donde se desarrollan estos inmuebles fueron aportados y pagados con CBFIs.
- d) Como parte del acuerdo para la adquisición del Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m², que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180 millones de pesos con CBFIs.
- e) Como parte del contrato del Fideicomiso 2500 en el que se acordó la construcción de "Espacio Tollocan" el cual incluye la construcción de una Tienda Soriana, ésta última pagará un importe de \$110 millones de pesos a Fibra UNO para que le construya su tienda.

20. Eventos posteriores

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

21. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 15 de febrero de 2017.
