

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	37
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	39
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	41
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	42
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	44
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	46
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	49
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	52
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	53
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	54
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	55
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	59
[800500] Notas - Lista de notas.....	61
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	87
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	95

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Estimados inversionistas,

Me complace mucho compartir con Ustedes otro trimestre de sólidos resultados operativos para FUNO.

Cuando veo el desempeño de nuestra Compañía y sus resultados trimestrales, veo otros sectores clave de la economía como turismo, automotriz, servicios financieros y comercial reportando crecimientos de casi dos dígitos, y FUNO entregando crecimiento sólido y consistente considerando propiedades constantes, a pesar de que el PIB de nuestro país crece aproximadamente 2.5%. Este trimestre, por ejemplo, estamos mostrando un crecimiento en propiedades constantes de 7.0%, un incremento de 403 puntos base por encima de inflación. En términos de ingresos, estamos reportando un aumento de 17.0% comparado con el mismo trimestre de 2015 y un extraordinario 5.4% comparado con el trimestre anterior. Adicionalmente, terminamos el tercer trimestre con una expansión de 91 puntos base en la ocupación de todo el portafolio, y un margen estable por encima de 80%, lo que muestra la fortaleza de nuestro negocio.

Hablando de nuestro modelo de negocio, somos una FIBRA diseñada para generar valor sostenible en el tiempo, a través de crecimiento por adquisiciones, desarrollos, re-desarrollos, así como la operación y administración de nuestro portafolio de propiedades. En este sentido, este trimestre anunciamos la adquisición del Portafolio Turbo, en línea con nuestra estrategia y modelo de negocio. Me gustaría compartir con Ustedes porque me gusta tanto esta adquisición y porque creo que es una excelente oportunidad para FUNO.

Los niveles de rentas en México siguen siendo extraordinariamente bajos en los tres segmentos que operamos. Por ejemplo, en el segmento comercial, el costo de ocupación promedio está por debajo del 10%, la renta mensual promedio en espacio de oficinas Clase A+ está alrededor de 26.00 Dólares por m<sup>2</sup>, y el promedio de renta mensual por espacio industrial Clase A está en aproximadamente 5.00 Dólares por m<sup>2</sup> o menos. Lo he dicho muchas veces: Las rentas siguen estando muy baratas en nuestro país; lo que significa que estamos adquiriendo inmuebles a valores muy atractivos.

Además de este entorno de rentas bajas con enorme potencial de crecimiento, el Portafolio Turbo tiene una combinación muy atractiva de sectores, geografías y propiedades. Por ejemplo, éste portafolio nos brinda una exposición significativa al Bajío, un área que tiene un gran crecimiento. Una porción importante del portafolio está localizada en Querétaro, la puerta de entrada al Bajío, eje de la industria aeroespacial mexicana y una de las ciudades con mayor crecimiento económico. También fortalece la presencia de FUNO en otras plazas con altos niveles de actividad económica y demografía favorable como Toluca, Mérida, Puerto Vallarta y Tuxtla Gutiérrez. Con este portafolio, FUNO incrementa su presencia industrial en mercados clave, mejora su oferta de centros comerciales y expande su portafolio de oficinas a ciudades con excelentes perspectivas de crecimiento. Hay mucho valor en este portafolio, y FUNO lo extraerá.

En línea con nuestro modelo de negocio de crear valor sostenible en el tiempo, en el trimestre la Asamblea de HELIOS aprobó la inversión en el desarrollo Mitikah. Adicionalmente, durante el trimestre comenzamos las obras de construcción de este proyecto, que esperamos transferir a un vehículo de coinversión con HELIOS inminentemente. Quisiera insistir en algo que he mencionado muchas veces: HELIOS es la mejor noticia para FUNO desde su oferta pública inicial. HELIOS nos brinda acceso a capital para crecer de una forma poco dilutiva, mientras que compartimos el riesgo de desarrollo y mejoramos significativamente el retorno de nuestra inversión de capital en estos proyectos.

Continuamos teniendo una visión muy positiva respecto de las perspectivas de nuestro país y nuestra Compañía. Sigo viendo tendencias de consumo fuertes que se traducen en demanda por servicios inmobiliarios. Creo que la clase media que se ha creado en México en la última década es fuerte y continuará en crecimiento, complementada por el bono demográfico de nuestro país y por las reformas estructurales aprobadas en esta administración, permitirá continuar generando crecimiento interno sostenido. Todo esto representa un panorama atractivo para la economía y para FUNO. Mantenemos nuestro objetivo de crear una gran empresa, no una empresa grande.

Los resultados trimestrales que FUNO está entregando muestran tendencias sólidas de crecimiento, ocupación y márgenes. Seguimos aprovechando las oportunidades en un contexto complejo de mercados financieros volátiles. Continuamos manejando nuestro balance general de forma prudente, mientras aprovechamos oportunidades para generar valor mediante adquisiciones y desarrollos. Todos estos factores resultan en una distribución trimestral de 0.4894 Pesos por CBFi. Estamos por concluir la inversión en nuevos desarrollos por más de 9 mil millones de Pesos, por los que estamos ya pagando intereses o tenemos CBFIs en circulación, pero no hemos visto aún flujos de efectivo; por lo tanto, esperamos ver la contribución de estos desarrollos a los fondos de operación de FUNO en los siguientes trimestres.

Me siento muy contento con los resultados y con las tendencias positivas del negocio, especialmente cuando considero las oportunidades que presenta un entorno financiero volátil. Finalmente, estoy muy satisfecho de ver que seguimos teniendo oportunidades con gran valor agregado pero sobre todo, que son oportunidades que planeamos aprovechar eficientemente.

Sinceramente,

André El-Mann

Director General, FUNO

---

## Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

---

El Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas, teniendo como fiduciario a una institución de crédito mexicana, que emite Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI). Las FIBRAS tienen sus antecedentes en los REITs inmobiliarios de Estados Unidos, iniciados en los años 60. El marco legal para su constitución en México inició hace una década y su cotización en el mercado de valores nació en 2011, su fin primordial es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento (y su posible venta futura) y el otorgamiento de financiamiento, utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFIs.

Las FIBRAS, como cualquier otra empresa pública, deben cumplir con todas las obligaciones aplicables a las emisoras de valores en la BMV.

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

- Se determina el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA como si fuera una persona moral.
- La FIBRA debe distribuir anualmente cuando menos el 95% de su resultado fiscal.
- El resultado fiscal distribuible del ejercicio se divide entre el número de certificados emitidos por la FIBRA.
- La FIBRA no debe realizar pagos provisionales de ISR durante el ejercicio fiscal.
- Se aplica una retención de 30% sobre el monto del resultado fiscal que se distribuya en favor de los Tenedores, salvo que estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso, por ejemplo, Fondos de pensiones mexicanos o extranjeros.
- Si la FIBRA paga cantidades superiores al resultado fiscal obtenido, el excedente se considera un reembolso de capital en favor de los inversionistas Tenedores.

### Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

Los principales beneficios de invertir en una FIBRA (en relación a ciertas otras inversiones) son:

- Un rendimiento en efectivo en comparación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% del Resultado Fiscal;
- El potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros Activos;
- Facilita el acceso al mercado inmobiliario mexicano con mínimas inversiones y a través de un instrumento que se considera líquido;
- Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica, tipo de propiedad, número de arrendatarios y de sectores económicos donde participan los inquilinos;
- Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México; y
- Las ventajas fiscales aplicables.

Las FIBRAS promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, al servir como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

#### **Negociación de nuestros CBFIs**

Nuestros CBFIs se cotizan en una plataforma de la BMV denominada MoNeT, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como resultado, nuestros CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

La colocación de nuestros CBFIs se efectúa utilizando los mecanismos de negociabilidad provistos por la BMV y puede calificar para tener un formador de mercado designado. Consideramos que nuestros CBFIs no estarán sujetos a ciertas reglas que aplican a las acciones ordinarias, tales como las reglas de operación mínima con las cuales hay que cumplir para mantener el registro, o tener un número mínimo de Tenedores.

---

## **Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]**

---

#### ***Objetivos de negocio y estrategia de crecimiento.***

Nuestros principales objetivos son: (i) continuar con nuestro crecimiento como el dueño y operador líder de los sectores inmobiliarios industrial, comercial y de oficinas en México; (ii) incrementar nuestro flujo de efectivo generado por nuestras Propiedades; (iii) mantener nuestras Propiedades en condiciones óptimas para poder preservar su crecimiento a largo plazo; y (iv) la generación de valor incremental en el tiempo, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Activos. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

- **Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos seguir invirtiendo en Activos cuyas propiedades estén ubicados en zonas urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.
- **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.** Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos, también pretendemos buscar oportunidades en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. Generalmente buscamos centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. Nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México.
- **Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir Activos.** Tenemos la intención de seguir creciendo nuestro negocio mediante la adquisición de activos que mejor cumplan nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera. Buscaremos capitalizar en el flujo sustancial de negocio que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha generado para nosotros. Muchas de estas oportunidades han sido y seguirán siendo provenientes de terceros, quienes consideramos nos consideran como una contraparte preferente debido a nuestra habilidad para ejecutar transacciones. Por ello, consideramos que tendremos numerosas oportunidades para hacer adquisiciones que conduzcan al incremento de ingresos y flujo de efectivo. Buscamos utilizar nuestra fuerte hoja de resultados y posición de liquidez, así como el conocimiento y experiencia de nuestro Asesor para ejecutar transacciones y capitalizar en oportunidades.
- **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera.** Adicionalmente al crecimiento a través de la expansión de nuestra Cartera, buscamos incrementar el flujo de efectivo de Propiedades que ya tenemos. Pretendemos capitalizar las oportunidades de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:

- *Cartera en Desarrollo.* Al 30 de septiembre de 2016, estamos desarrollando 10 Propiedades que, una vez que estén completadas, esperamos tengan aproximadamente 795,616 metros cuadrados de GLA. Al 31 de diciembre de 2015, estábamos desarrollando 12 Propiedades que, una vez que estén completadas, esperamos tengan aproximadamente 957,536 metros cuadrados de GLA. De dichas Propiedades al 31 de diciembre del 2015 teníamos 4 Propiedades que ya contaban con 478,470 metros cuadrados de GLA terminado y arrendado o en posibilidades de ser arrendado. Conforme se desarrollen estas superficies, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado. *Incremento en Rentas.* La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.
- *Potencial incremento en Rentas debido al vencimiento de los distintos Contratos de Arrendamiento.* Estimamos que podemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y conforme los mismos vayan terminando.
- *GLA disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 30 de septiembre tenemos 390,300 metros cuadrados desocupados y al 31 de diciembre de 2015, teníamos aproximadamente 357,399 metros cuadrados de GLA desocupados, y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área.

**Conservar arrendatarios de alta calidad.** Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporciona flujos mucho más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Buscamos ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de soluciones en bienes raíces para apoyar sus operaciones de negocio. Debido al tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera, somos capaces de ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de opciones respecto a tipos de activos y ubicación geográfica mientras buscan arrendar espacios. También mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que consideramos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que tenemos participación. Esta comunicación constante también nos permite obtener información valiosa con respecto al mercado actual y futuro. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.

---

## Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

---

### Factores de Riesgo

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente documento; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o de los Administradores, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para la entrega de Distribuciones.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este documento antes de adquirir CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

### Riesgos relacionados con temas fiscales

**Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.**

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y a los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regula a las FIBRAS, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

#### ***Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.***

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

#### ***Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.***

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que, con relación a las propiedades que hayan sido aportadas o que vayan a ser aportadas en un futuro, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo de la FIBRA. En este sentido, se ha acudido ante diversas autoridades locales para obtener de ellas confirmaciones del criterio consistente en que las aportaciones de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso no constituyen hechos generadores del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, en los casos en los que, conforme a los convenios de adhesión respectivos, Fideicomitentes Adherentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los inmuebles aportados.

En el caso de algunas entidades federativas no se cuenta con confirmaciones de criterio; sin embargo, las legislaciones fiscales locales correspondientes nos permiten concluir que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el Derecho de Reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el Derecho de Reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, o debido a la pérdida del Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes por cualquier causa, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el Derecho de Reversión en su proporción.

#### **Factores relacionados con los CBFIs.**

##### ***Activos limitados del Fideicomiso.***

La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

##### ***Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.***

La inversión en nuestros CBFIs pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este documento. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo al amparo de los CBFIs.

Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

Nuestros ingresos provienen de las Rentas de nuestras Propiedades. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer sus pagos de Renta. Nuestros ingresos y fondos disponibles para realizar Distribuciones podrían ser afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negaran a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Además,

podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

Algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios. Nuestros arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar gravemente nuestro desempeño.

La concentración geográfica de nuestras Propiedades en estados de México podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en ciertas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en dichas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.

Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en ciertos estados, podríamos estar expuestos en particular a desaceleraciones en economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores podrían verse afectadas de forma adversa.

La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras Propiedades y los niveles de Renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, Fibras y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, dichos competidores pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el arrendamiento. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores pueden verse afectados de forma adversa.

Si fuéramos incapaces de arrendar nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectados.

No podemos garantizar que seremos capaces de mantener arrendadas nuestras propiedades estabilizadas o en desarrollo, en términos favorables o la totalidad de estas áreas. En el grado en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores. Además, el valor de venta de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

Nuestro desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, así como también el valor de nuestras Propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como desaceleraciones económicas globales;
- vacantes o nuestra incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta;
- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales;
- competencia de otros inversionistas en el sector inmobiliario con capital significativo, incluyendo otros fondos inmobiliarios, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio disponible para arrendamiento;

- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y
- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos para dar cumplimiento a la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales.

Si no logramos operar nuestras Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

Dependemos de fuentes externas de financiamiento para satisfacer nuestra necesidad de capital.

Podríamos no ser capaces de financiar nuestras necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir nuestras obligaciones de pago.

Nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento podrían ser menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones. Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos, Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos desaprovechar las oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de que seamos incapaces de tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

Nuestra capacidad para obtener financiamiento a través de la colocación de valores, podría depender de diversos factores ajenos a nosotros.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores depende, en parte, del precio del valor que sería colocado, el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores ajenos a nosotros, que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías del sector inmobiliario;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de valores, incluyendo cambios en las tasas de interés, los cuales pueden llevar a compradores futuros de nuestros valores a exigir un rendimiento mayor;
- nuestra incapacidad para cumplir con la política de distribución; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en la Legislación Aplicable.

Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y la entrega de Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros valores y, como resultado, la disponibilidad de recursos provenientes del mercado de valores.

***Nuestros arreglos financieros futuros podrían contener disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar la política de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.***

En el futuro, esperamos adquirir nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros. Los contratos respectivos podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, restrinjan nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos).



*Nuestras obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación, podrían hacer necesario que vendiéramos Activos, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de nuestros CBFIs.*

Hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Incurrir en deuda nos somete a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones adversas económicas y de la industria;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para cumplir con nuestras obligaciones, incluyendo efectuar Distribuciones;
- los términos de cualquier financiamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda vigente a ese momento; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir alguna de nuestras obligaciones bajo los financiamientos, podría implicar el pago de anticipado obligatorio de todo o parte de nuestro endeudamiento.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectarnos adversamente.

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, entre otros, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. Ciertos tipos de pérdidas pueden ser no asegurables o asegurables pero de forma no económica, como las pérdidas debidas a disturbios o actos de guerra. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos ser afectados adversamente. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura. Además, futuros acreedores pueden requerir este tipo de seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos respectivos. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras Propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo en cuestión. Además, si cualquiera de las aseguradoras con las que tengamos celebrado un seguro se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a reemplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones podrían verse afectados de forma adversa.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo contribuciones, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestras Propiedades periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrán afectarse de forma adversa.

El gasto de poseer y operar un Bien Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos sobre dicho bien. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

Se nos puede exigir hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestros Activos con el fin de retener y atraer arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestros Activos, se nos puede exigir hacer concesiones a la Renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos se vencen y atraer a nuevos arrendatarios. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Nuestros Activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado o el desempeño del arrendatario. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros Activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de los Activos correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el período en el cual se registra la valuación.

***Podríamos ser incapaces de obtener los recursos suficientes para hacer frente a los requerimientos de Capex.***

Podríamos no contar con los recursos suficientes para cubrir el costo de obras faltantes en la construcción de los Activos y que sean necesarias para el buen funcionamiento y operación de los mismos, o a deficiencias originadas por la mala calidad en la ejecución de los trabajos y materiales empleados, vicios ocultos, así como cualquier otra causa no imputable al uso normal y al mantenimiento de los mismos, lo cual podría generar un deterioro en dichos Activos.

***Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y podríamos incurrir en costos que tuvieren un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera como resultado de cualesquier incumplimientos bajo o potenciales violaciones ambientales y en materia de seguridad.***

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

Prevedemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de caja, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de nuestras Propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

***Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.***

Estamos sujetos a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, prestamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro 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 o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, nuestro Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros arrendatarios en nuestras Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros Activos, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

***Incapacidad de detectar conductas relacionadas con lavado de dinero que pudieran derivar de las operaciones de arrendamiento.***

Podríamos ser incapaces de detectar oportunamente conductas y/o actividades relacionadas con lavado de dinero de nuestros arrendatarios relacionadas con los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio y operaciones.

***Requerimiento de información relacionado con la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.***

De conformidad con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, podríamos estar sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de mantenimiento de información y posibles notificaciones ante autoridades fiscales con motivo de la celebración de los Contratos de Arrendamiento y/u otras actividades vulnerables de conformidad con dicho ordenamiento. Si llegáramos a incumplir estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones económicas que podrían afectar negativamente nuestro flujo de efectivo y operaciones.

***Por ser un fideicomiso mexicano con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.***

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

Podemos ser incapaces de completar la adquisición de Activos que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de activos a medida que aparecen las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir activos en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir los activos deseados debido a la competencia de otros competidores en el sector inmobiliario;
- podríamos adquirir activos que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridos, y nuestro Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los activos para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un activo deseado;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;

- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de activos comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativos en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo activo puede desviar la atención de los directivos de nuestro Administrador, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de activos a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir activos sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de los activos y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de los activos.

Si no podemos completar las adquisiciones de activos en términos favorables, o no logramos integrar u operar los activos adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura podrían resultar afectados de forma adversa.

***Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, podrían tener un efecto material adverso.***

Estamos obligados a pagar IVA con relación a la adquisición de Activos. Con base en la LIVA y el Código Fiscal de la Federación, las cantidades pagadas por concepto de IVA deben ser devueltas por la autoridad fiscal en un plazo máximo de 40 Días Hábiles, contados a partir de la solicitud de devolución del IVA. En el supuesto de que se retrase dicha devolución, podríamos tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera, resultados de operación y en nuestra capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo.

Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados o sectores, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados.

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados o sectores dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados y sectores actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados o sectores, u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados o sectores. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados o sectores, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y capacidad para hacer Distribuciones.

Nuestra capacidad para disponer de nuestras Propiedades se encuentra restringida por los Derechos de Preferencia y los Derechos de Reversión, y estas restricciones podrían dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estas Propiedades fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una Propiedad durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un período de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Además, los propietarios originales de la Cartera de Aportación conforme al Convenio de Adhesión respectivo, tienen Derechos de Reversión con respecto a las propiedades aportadas por ellos que solo pueden ejercer en caso que nosotros decidamos enajenar parte o la totalidad de la Cartera de Aportación. Adicionalmente, el propietario de cualquier propiedad que haya sido aportada, o que vaya a ser aportada en un futuro, podría tener derechos de reversión con respecto de las propiedades aportadas por ellos, según se establezca en los convenios de adhesión respectivos. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos

de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

Esperamos estar expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento y de creación de valor, pretendemos continuar estando involucrados en actividades de desarrollo por lo que estamos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentarios;
- el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales e invasiones de construcción;
- la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminarla.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez emprendidos, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso.

Las propiedades que podamos adquirir a futuro, pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de las mismas.

Como parte de la adquisición de otras propiedades que podamos adquirir a futuro, podemos asumir obligaciones existentes, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos, o no cuantificables al momento de la adquisición. Las obligaciones desconocidas o no reveladas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trataron con las entidades o propiedades antes de su adquisición por nosotros, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas o no reveladas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectarnos adversamente.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones de Efectivo para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal a los Tenedores. Si nuestro patrimonio es insuficiente para hacer Distribuciones, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones y Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Nosotros no tenemos otros activos diferentes de aquellos que constituyen nuestro patrimonio. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de Emisiones o la venta de Activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

***No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.***

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en nuestro Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Administrador, el Asesor, las Empresas de Servicios de Representación, el Representante Común, de nosotros ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones.

***Somos un fideicomiso que no es de garantía y la entrega de Distribuciones no está garantizada.***

Nuestro Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de los CBFIs con los recursos líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. La recuperación de la inversión en nuestros CBFIs está sujeta a nuestra recepción de fondos suficientes derivados de las inversiones en nuestros Activos.

El impuesto predial y posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de dicho impuesto predial o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en nuestros flujos de caja.

Estamos sujetos al pago del impuesto predial y, en su caso, contribuciones de mejoras sobre nuestros Activos. Los impuestos sobre nuestras Propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que nuestras Propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que pagaríamos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre nuestras Propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales y contribuciones que pagamos aumentan, nuestra capacidad de efectuar las Distribuciones podría verse afectada de forma adversa.

*Las co-inversiones que hagamos podrían ser afectadas adversamente por nuestra falta de control para la toma de decisiones, por nuestra confianza en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.*

Podemos invertir en activos conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, suframos las consecuencias de los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

*Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para efectuar Distribuciones.*

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en nuestra deuda a tasa variable y podrían afectar las Distribuciones, así como también reducir los fondos disponibles para nuestras operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

***En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.***

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestras Propiedades por nuestros arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectarnos materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad y enajenación de bienes inmuebles podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos la propiedad. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación

Dependemos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y de F2 Services, S.C., así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un replazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

Nuestro Administrador es responsable de la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento y F2 Services, S.C. lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestro Administrador. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. o nuestro Administrador, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestro Administrador seguirán prestándonos sus servicios o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Si los contratos de prestación de servicios se terminan y no se encuentran replazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, de nuestro

Administrador y de F2 Services, S.C. o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar a consecuencias adversas para los Tenedores.

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y de nuestro Administrador son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Perseguimos una estrategia similar a la de algunas Personas Relacionadas y podemos competir con ellas por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para dichas Personas Relacionadas. Por lo anterior hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, nuestro Administrador, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para las Personas Relacionadas, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en el futuro se les presente y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, en el grado en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros, en tanto que el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen Derechos de Preferencia respecto a todas nuestras Propiedades y conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán Derechos de Reversión respecto de las propiedades que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna de las Propiedades que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y Derechos de Preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

Podríamos incumplir con contratos celebrados debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico.

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, tienen intereses en las propiedades que adquirimos en las transacciones de formación y formalizaron Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibieron como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas personas son socios de nuestro Administrador, nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. En relación con nuestra Oferta Inicial a principios de 2011 y nuestras transacciones de formación, formalizamos el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C., el Contrato de Administración con nuestro Administrador y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme a los cuales les pagamos los correspondientes honorarios. Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquirimos las propiedades que conforman nuestra Cartera así como los términos de los contratos de prestación de servicios mencionados anteriormente, fueron negociados entre Personas Relacionadas y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, nuestro Administrador, F2 Services, S.C. y con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico que tienen intereses en las sociedades con las cuales hemos celebrado dichos contratos, dado su conocimiento y experiencia en nuestro negocio, sus relaciones con nuestros clientes y la tenencia significativa de nuestros CBFIs.

***El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados por Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no afiliados.***

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos o accionistas de nuestro Administrador, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con nuestro Asesor, el Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. y el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no relacionados.

#### **Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura**

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando, está sujeto a modificaciones y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y no puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría inhibir nuestra capacidad para continuar con nuestro negocio. Si fuéramos incapaces de mantener nuestro régimen como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectarnos adversamente.

Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes, o para cualquier otra persona que haya o vaya a contribuir alguna o varias propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la venta de las propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.

Los Fideicomitentes Adherentes o cualquier otra persona que haya contribuido o vaya a contribuir propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Activos que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR que se generó con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero para el caso del ISR, eventualmente debe pagarse por los propietarios de dichas propiedades en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la FIBRA enajene el Inmueble Aportado; o (ii) el Fideicomitente Adherente enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Bien Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estas propiedades y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de otros Tenedores.

Los directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos en nuestro Administrador, tienen intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

Los miembros del equipo de administración de nuestro Asesor, quienes también son directivos en nuestro Administrador, tienen intereses en negocios diferentes a los nuestros, incluyendo obligaciones de administración relacionadas con ciertas entidades que no están aportando o no han sido adquiridas por nosotros. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto, puesto que ellos podrían distraerse, como directivos del equipo de administración de nuestro Asesor; de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que podría generar potenciales conflictos de interés con los Tenedores.

El Fideicomiso de Control está controlado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tienen la facultad de controlar ciertas de nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o de F2 Services, S.C. sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones. Además, algunos de estos individuos son miembros de nuestro Comité Técnico.

La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, de tiempo en tiempo, han acordado periodos de restricción de enajenación de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs y es probable que lo hagan en el futuro. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en nosotros, la liquidez y el precio de nuestros CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas del mercado de valores, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. En consecuencia, nuestros CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en nosotros.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la aprobación de los Tenedores.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso.



Riesgos Relacionados a los Mercados de Valores y a la tenencia de nuestros CBFIs

El desempeño histórico del equipo de administración de nuestro Asesor, puede no ser indicativo de nuestros resultados futuros o una inversión en nuestros CBFIs.

El desempeño pasado del equipo de administración de nuestro Asesor no pretende ser indicativo de los retornos que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que ello sucederá. Esto es especialmente cierto para nosotros porque operamos como una FIBRA con CBFIs registrados en el RNV y se nos requiere cumplir con ciertos requisitos reglamentarios con relación a los fideicomisos con valores registrados en el RNV, así como también los requisitos para las FIBRAS referidos en la LISR y otras disposiciones legales aplicables, que son altamente técnicos y complejos. En consecuencia, no podemos ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo de nuestro Asesor reproducirá su desempeño histórico. Nuestras utilidades podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por ellos en sus negocios anteriores.

Las ventas futuras de nuestros CBFIs podrían diluir a los Tenedores existentes lo que podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

La venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de opciones de sobreasignación en las Emisiones, la Emisión de nuestros CBFIs en relación con adquisiciones de Activos y otras Emisiones de nuestros CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

***Es probable que en el futuro sigamos emitiendo CBFIs como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestro Asesor, según lo acuerde nuestro Comité Técnico.***

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico tiene la facultad de emitir CBFIs que podrán ser destinados al pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios, incluyendo los de nuestro Asesor. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran las emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen colocaciones posteriores, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique derecho de adquisición preferente por parte de nuestros Tenedores anteriores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las emisiones de CBFIs adicionales.

***Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, así como disminuir su valor.***

Si decidimos emitir deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs o incurrimos en endeudamiento, es posible que estos valores o financiamientos se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de nuestros Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de nuestros CBFIs y disminuir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de nuestros CBFIs.

Uno de los factores que influye el precio de nuestros CBFIs es el pago de Distribuciones producido por nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría verse afectado.

El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que nuestros CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

***El precio de nuestros CBFIs después de ofertas futuras de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la bolsa de valores puede no sostenerse después de alguna emisión.***

No podemos garantizar que se desarrollará un mercado secundario activo o que el mismo será mantenido o que nuestros CBFIs se negociarán al precio de oferta o por encima de él para una determinada emisión. El precio de oferta usualmente es determinado por acuerdo entre nosotros y los

Intermediarios Colocadores respectivos, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de oferta determinado para cada oferta en el futuro. El valor de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de cada oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de nosotros o de la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a exigir una Distribución de Efectivo mayor;
- reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento en que incurramos en el futuro;
- contratación o renuncia de personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación;
- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables; y
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAS.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca de nuestro negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoya en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o de nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que nos analicen disminuyen su recomendación con relación a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

Nuestro Fideicomiso restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.

De conformidad con nuestro Fideicomiso los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

#### ***No se requiere una calificación crediticia de la Emisión.***

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificador de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente documento, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

#### **Riesgos Relacionados con México**

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;

- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

No podemos garantizar que el desarrollo futuro en el entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de nuestros CBFIs.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y nuestra condición financiera.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente el precio de nuestros CBFIs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operación.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación pueden ser afectados adversamente por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles. No podemos asegurar que estas condiciones no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material y adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras Propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de nuestros inquilinos respecto a nuestras Propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden tener un efecto adverso sobre nuestra posición financiera y resultados de operaciones.

Debido a que sustancialmente todos nuestros ingresos están actualmente y continuarán estando denominados en Pesos y una parte de nuestro endeudamiento futuro puede estar denominado en Dólares, si el valor del Peso disminuye contra el Dólar, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestras responsabilidades denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

El Banco de México de vez en cuando puede participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de

cambios en moneda extranjera y proporcionar liquidez al mercado de cambio, por ejemplo usando contratos de derivados extrabursátiles y contratos de futuros negociados públicamente en el *Chicago Mercantile Exchange*. Sin embargo, el Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas contra el Dólar, y puede estar sujeto a estas fluctuaciones en el futuro.

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el desempeño de las inversiones en estos activos. Dado que los activos se pueden comprar con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de estos activos en Dólares puede ser afectado favorablemente o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de conversión y reglamentaciones de control de cambio. Por lo tanto, el monto de nuestras Distribuciones de Efectivo, así como también el valor denominado en Dólares de nuestras inversiones, pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del Peso con relación al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de nuestros valores, y de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares.

No tenemos la seguridad de recibir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos deban en Dólares porque según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos ser obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria en México.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en Estados Unidos, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. No podemos garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tenemos ningún control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestras condiciones financieras o sobre los resultados de operación.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar significativamente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico,

todo lo cual puede impactar directamente a nuestras operaciones. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal lo que podría afectar nuestras operaciones.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el ambiente de nuestro negocio en ciertos lugares en los que operamos y por lo tanto nuestra condición financiera y resultados de operación se podrían ver afectados adversamente.

Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de nuestros CBFIs y nuestros resultados de operación.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables, puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y aumento de la actividad económica entre los dos países. No podemos garantizarle que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

***Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.***

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

***Estamos sujetos a diferentes principios contables y revelación de información en comparación con empresas de otros países.***

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a nuestros CBFIs a ser emitidos en México. Los principios de revelación de información impuestos por la BMV podrían ser diferentes de aquellos impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbra recibir los inversionistas extranjeros. Adicionalmente, los principios contables y los requerimientos de información en México difieren de aquellos en los Estados Unidos. Particularmente, a partir del primer trimestre del 2012, comenzamos a reportar nuestros estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o IFRS, los cuales difieren de U.S. GAAP en diversos aspectos. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los IFRS podrían no reflejar su posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

***Puede ser difícil para nosotros ejecutar demandas en México y hacer cumplir nuestros derechos bajo ciertas decisiones y/o laudos arbitrales.***

Puede ser difícil ejecutar sentencias en México. Además, en el grado en el que obtengamos una sentencia pero se requiera ejercer su cumplimiento en los tribunales, no podemos asegurar que dichos tribunales harán valer tal decisión ya que no depende de nosotros. Hay numerosos y detallados requisitos para hacer cumplir en México sentencias definitivas contra entidades mexicanas o extranjeras o contra individuos obtenidas por nosotros fuera de México, lo que dificulta hacer cumplir estas sentencias. Adicionalmente, podemos tener dificultad en hacer valer laudos arbitrales en México porque ellos deben ser validados en los tribunales mexicanos, deben cumplir con algunos requisitos mínimos y algunas veces están sujetos a impugnaciones. Adicionalmente, los litigios en los tribunales de México con frecuencia son procesos largos y pueden ser costosos debido a diversas defensas y mociones particulares del sistema judicial mexicano.

*Puede ser difícil hacer cumplir responsabilidades civiles contra nosotros, contra los miembros de nuestro Comité Técnico, contra nuestro Asesor o sus directivos.*

Somos un fideicomiso organizado conforme a las leyes de México. Todos los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y las Empresas de Servicios de Representación residen en México, y sustancialmente todos los activos de estas personas están ubicados en México. Adicionalmente, todos nuestros Activos están ubicados en México. Por lo anterior la responsabilidad civil se deberá ejercer conforme a la Legislación Aplicable.

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

### Resultados Operativos

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

#### Ingresos

Los ingresos por renta crecieron Ps. 158.3 millones, lo que representa un incremento de 5.5% respecto al 2T16. Esto se explica principalmente por el incremento natural en las rentas, al incremento en la ocupación del portafolio, las rentas de la propiedad Park Tower Vallarta 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 a niveles mas altos de renta

#### Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 94.7%, un incremento de 91 pb contra el cierre del 2T16. Este incremento se debe a:

1. incremento del 0.2% en el segmento comercial,
2. incremento de 1.6% en el segmento industrial, y
3. incremento de 0.4% en el segmento de oficinas.

#### Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos crecieron 0.9% con respecto al 2T16 para un incremento total de Ps. 3.7 millones. Esto se debe principalmente al crecimiento natural del portafolio.

#### Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del tercer trimestre de 2016 tuvo un incremento de Ps. 145.3 millones un crecimiento de 5.7% comparado con el trimestre anterior.

#### Gastos e Ingresos por Intereses

El gasto por intereses neto aumentó en Ps. 93.6 millones durante el tercer trimestre. Esto representa un incremento de 11.0% comparado con el 2T16, y se debe principalmente a:

1. el gasto por intereses devengados por un trimestre completo de la emisión de las reapertura de los bonos con vencimientos en 2026 y 2044 por Usd. 500 millones, cuyos recursos se utilizaron principalmente para el pago anticipado de los créditos con GE/Blackstone y Banamex que se pagaron durante el trimestre, y
2. el gasto por intereses derivado de los instrumentos financieros contratados por Usd. 300 millones.

#### Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 3T16 mostró un incremento de Ps. 50.8 millones comparado con el trimestre anterior, con un margen sobre ingresos por rentas de 52.4%. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un incremento de 3.0% contra el trimestre anterior, derivado principalmente al incremento de NOI del 5.7% que fue compensado por el gasto de intereses generados por las coberturas y bono explicados en el punto anterior.

---

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

### Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades, entre ellos:

Honorarios pagaderos bajo el los Contratos de Servicios de Representación, los Contratos de Administración;

Amortizaciones de capital sobre deuda;

- Gastos de interés sobre deuda;

Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y

Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por Rentas, neto de gastos operativos, en general, generarán los flujos de efectivo para cubrir nuestras obligaciones de servicio de deuda, gastos tales como generales y administrativos, y financiar las Distribuciones de Efectivo.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades y cualquier IVA asociado con ellas, los proyectos de construcción o remodelación, renovación, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las operaciones y financiamiento con pasivos y emisión de CBFIs.

Pretendemos mantener nuestros niveles de deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios. Planeamos financiar adquisiciones con las fuentes de capital disponibles más ventajosas, mismas que pueden incluir préstamos sobre créditos, asunción de deuda de las propiedades adquiridas, recursos de emisiones de deuda y capital y la emisión de CBFIs como pago a por adquisición de propiedades.

Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, se cuenta con un capital de trabajo positivo de Ps. \$7,455.6 y \$985.5 millones, respectivamente.

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestra Cartera. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestra Cartera en Desarrollo. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del resultado fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

### Balance General

#### Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar incrementaron 6.3% respecto del trimestre anterior, debido principalmente al incremento natural asociado a rentas mas altas, así como un incremento de contratos con instituciones gubernamentales. En términos de días cartera en el 3T16 alcanzó 40 días contra 56 días en el trimestre anterior

#### Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 3,714.6 millones en el tercer trimestre de 2016, como resultado de:

1. la revaluación de nuestros activos,

2. la adquisición de Park Tower Vallarta, y
3. la inversión en los proyectos de desarrollo existentes.

#### Deuda

La deuda total en el 3T16 alcanzó Ps. 62,956.3 millones contra Ps. 62,070.0 millones en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por:

1. el efecto neto de amortizaciones naturales de los créditos,
2. el pago de los créditos con Blackstone por Usd.51.8 millones del portafolio Finsa y Ps.1,336.3 millones del portafolio G30,
3. el pago del crédito con Banamex del Portafolio G30 por Ps.152.1 millones y Usd. 3.3 millones
4. el refinanciamiento del crédito de Samara de Ps 1,205.3 millones a Ps 3,000.0 millones, y
5. la depreciación del tipo de cambio, de Ps. 18.5550 a Ps. 19.4086 por Dólar americano

#### Instrumentos Financieros

- i. Durante el tercer trimestre estructuramos un cross currency swap de principal e intereses por Usd. 40 millones para cubrir el riesgo de tasa de interés y tipo de cambio. Continuamos evaluando los mercados para seguir con nuestra estrategia de coberturas y prepagos de deuda en dólares hasta alcanzar un monto de Usd 500 millones, a la fecha hemos estructurado cuatro cross currency swap de principal e intereses swaps por Usd 200 millones, dos cross currency swap de principal por Usd 100 millones y prepago deuda por Usd 69.9 millones

#### Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso creció Ps. 778.8 millones en el tercer trimestre comparado con el trimestre anterior derivado principalmente:

1. la adquisición de Park Tower Vallarta que será pagada con CBFÍ's y efectivo.

---

### Control interno [bloque de texto]

---

---

**Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]**

---



**Información Relevante del Trimestre**  
**Indicadores Financieros**

	<b>Δ%</b>					
	<b>3T16</b>	<b>2T16</b>	<b>1T16</b>	<b>4T15</b>	<b>3T15</b>	<b>3T16 vs 2T16</b>
Ingresos de las propiedades	3,027.4	2,869.1	2,865.0	2,828.4	2,587.5	5.5%
Ingresos totales	<b>3,359.1</b>	<b>3,187.6</b>	<b>3,174.2</b>	<b>3,118.5</b>	<b>2,871.6</b>	<b>5.4%</b>
- Gastos operativos	-216.4	-193.8	-194.9	-179.8	-174.4	11.6%
- Gastos de mantenimiento	-314.2	-321.6	-319.9	-310.7	-299.9	-2.3%
- Predial	-87.5	-76.6	-76.5	-77.5	-65.4	14.2%
- Seguro	-32.3	-32.1	-31.1	-31.6	-20.2	0.7%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-	
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>2,708.7</b>	<b>2,563.4</b>	<b>2,551.7</b>	<b>2,518.9</b>	<b>2,311.7</b>	<b>5.7%</b>
Margen sobre ingresos totales	80.6%	80.4%	80.4%	80.8%	80.5%	0.3%
Margen sobre ingresos por renta	89.5%	89.3%	89.1%	89.1%	89.3%	0.1%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>						
Utilidad neta consolidada	1,320.8	2,345.3	2,769.5	2,761.6	236.4	-43.7%
+/- Ajustes al valor razonable	-908.7	-2,897.1	-1,274.8	-1,876.3	-959.7	-68.6%
+/- Variación de tipo de cambio	1,197.2	1,694.1	-77.3	388.7	2,094.8	-29.3%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-194.3	193.4	-	-	-	-200.5%
+ Amortización de comisiones bancarias	38.2	39.4	20.6	32.1	19.7	-2.8%
+ Provisión para el PCE	88.4	116.3	124.3	318.2	77.5	-24.0%
+ Amortización de plataforma administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%
- Participación no controladora	-3.6	-4.0	-4.0	0.0	0.0	-9.0%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-	0.0%
<b>FFO</b>	<b>1,586.8</b>	<b>1,536.0</b>	<b>1,607.1</b>	<b>1,673.0</b>	<b>1,517.5</b>	<b>3.3%</b>
- CAPEX de mantenimiento	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	0.0%
<b>AFFO</b>	<b>1,579.8</b>	<b>1,529.0</b>	<b>1,600.1</b>	<b>1,666.0</b>	<b>1,510.5</b>	<b>3.3%</b>
Por CBFÍ						
NOI <sup>(1)</sup>	0.8410	0.7986	0.7975	0.8015	0.7616	5.3%
FFO <sup>(1)</sup>	0.4927	0.4785	0.5023	0.5323	0.4999	3.0%
AFFO <sup>(1)</sup>	0.4905	0.4763	0.5001	0.5301	0.4976	3.0%

Distribución <sup>(2)</sup>	0.4894	0.4801	0.5020	0.5097	0.5005	1.9%
-----------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	------

1. Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 4), (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

#### INFORMACIÓN POR PORTAFOLIO

##### AI 3T16

Portafolio	No. de Propiedades	Sector
Inicial	17	Comercial-Industrial-Oficina
Gris	1	Industrial
Blanco	1	Comercial
Azul	23	Comercial-Industrial-Oficina
Rojo	219	Comercial-Oficina
Sendero Villahermosa	1	Comercial
Verde	1	Industrial
Morado	16	Comercial-Industrial-Oficina
Torre Mayor	1	Oficina
Pace	2	Industrial
G30	31	Comercial-Industrial-Oficina
Individuales Industriales	2	Industrial
Universidad Autónoma de GDL	1	Comercial
Individuales	7	Comercial-Oficina
Vermont	34	Industrial
Apolo	45	Comercial
P12	10	Oficina
Maine	6	Comercial-Industrial
California	29	Industrial
Espacio Aguascalientes	1	Comercial
La Viga	1	Oficina
R15	3	Comercial-Industrial

San Mateo	1	Oficina
Hotel Centro Histórico	1	Comercial
Samara	1	Oficina
Kansas	12	Comercial
Mitikah	1	Comercial
Indiana	17	Comercial
Oregón	3	Comercial
Alaska	6	Oficina
<b>Total</b>	<b>494</b>	

**Descripción de los Activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.**

**Tipos de Activos**

**Comercial**

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por entidad federativa al 30 de septiembre de 2016:

No.	Estado	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
		m <sup>2</sup> Rentables por Tipo	m <sup>2</sup> Ocupados por Tipo	% de Ocupación por Tipo	Renta Fija Anualizada por Tipo	No. de Propiedades por Tipo
		Comercial	COMERCIAL	COMERCIAL	Comercial	Comercial
1	ESTADO DE MEXICO	486,622	458,230	94%	690,373	30
2	DISTRITO FEDERAL	521,502	500,763	96%	1,352,124	61
3	GUANAJUATO	27,803	27,702	100%	63,056	5
4	QUINTANA ROO	236,684	215,116	91%	824,349	10
5	CHIAPAS	31,471	31,422	100%	65,085	3
6	JALISCO	564,040	553,502	98%	1,002,645	26
7	GUERRERO	76,266	60,298	79%	114,880	10
8	AGUASCALIENTES	30,593	27,811	91%	53,745	4
9	NUEVO LEON	224,807	203,514	91%	485,629	26
10	SONORA	75,740	66,589	88%	117,279	13

FUNO							Consolidado
Clave de Cotización:	FUNO				Trimestre:	3	Año: 2016
11	BAJA CALIFORNIA	9,025	9,025	100%	12,469	13	
12	BAJA CALIFORNIA SUR	35,479	22,236	63%	51,103	4	
13	CAMPECHE	951	951	100%	1,417	2	
14	CHIHUAHUA	111,988	105,706	94%	189,804	15	
15	COAHUILA	44,256	43,636	99%	91,847	14	
16	COLIMA	14,437	13,546	94%	17,986	3	
17	DURANGO	1,163	1,163	100%	889	2	
18	MICHOACAN	1,061	1,061	100%	1,634	2	
19	MORELOS	23,221	23,221	100%	20,987	2	
20	NAYARIT	44,883	42,633	95%	82,812	2	
21	OAXACA	34,261	33,870	99%	32,269	3	
22	PUEBLA	1,050	1,050	100%	2,293	2	
23	QUERETARO	21,325	20,866	98%	76,725	5	
24	SAN LUIS POTOSI	10,210	9,279	91%	10,489	5	
25	SINALOA	12,897	12,722	99%	14,617	6	
26	TABASCO	22,075	19,069	86%	48,019	2	
27	TAMAULIPAS	34,006	24,611	72%	46,086	11	
28	VERACRUZ	101,639	93,371	92%	150,774	17	
29	YUCATAN	50,425	44,558	88%	80,302	5	
30	HIDALGO	61,673	60,894	99%	117,908	3	
31	TLAXCALA	35,869	35,277	98%	60,149	1	

### Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por entidad federativa al 30 de septiembre de 2016:

No.	Estado	m <sup>2</sup> Rentables por Tipo	m <sup>2</sup> Ocupados por Tipo	% de Ocupación por Tipo	Renta Fija Anualizada por Tipo	No. de Propiedades por Tipo
		Industrial	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	Industrial	Industrial
1	ESTADO DE MEXICO	2,293,701	2,256,557	98%	1,841,635	30
2	DISTRITO FEDERAL	44,934	44,934	100%	43,681	1
3	GUANAJUATO	20,664	20,664	100%	26,150	1

FUNO					Consolidado	
Clave de Cotización:	FUNO				Trimestre: 3	Año: 2016
4	QUINTANA ROO	18,000	18,000	100%	14,581	1
5	CHIAPAS	-	-	0%	-	0
6	JALISCO	212,056	212,056	100%	182,545	4
7	GUERRERO	-	-	0%	-	0
8	AGUASCALIENTES	30,843	30,843	100%	30,039	1
9	NUEVO LEON	314,103	296,012	94%	359,049	23
10	SONORA	15,959	15,959	100%	973	1
11	BAJA CALIFORNIA	-	-	0%	-	0
12	BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	0%	-	0
13	CAMPECHE	-	-	0%	-	0
14	CHIHUAHUA	82,086	82,086	100%	72,012	6
15	COAHUILA	137,990	119,267	86%	159,704	6
16	COLIMA	-	-	0%	-	0
17	DURANGO	23,185	23,185	100%	31,983	1
18	MICHOACAN	-	-	0%	-	0
19	MORELOS	4,627	4,627	100%	4,235	1
20	NAYARIT	-	-	0%	-	0
21	OAXACA	-	-	0%	-	0
22	PUEBLA	42,311	42,311	100%	44,588	4
23	QUERETARO	-	-	0%	-	0
24	SAN LUIS POTOSI	32,250	19,704	61%	17,321	2
25	SINALOA	-	-	0%	-	0
26	TABASCO	-	-	0%	-	0
27	TAMAULIPAS	293,687	249,457	85%	263,137	22
28	VERACRUZ	-	-	0%	-	0
29	YUCATAN	-	-	0%	-	0
30	HIDALGO	-	-	0%	-	0
31	TLAXCALA	-	-	0%	-	0

### Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por entidad federativa al 30 de septiembre de 2016:

No.	Estado	m <sup>2</sup> Rentables por Tipo	m <sup>2</sup> Ocupados por Tipo	% de Ocupación por Tipo	Renta Fija Anualizada por Tipo	No. de Propiedades por Tipo
		Oficina	OFICINA	OFICINA	Oficina	Oficina
1	ESTADO DE MEXICO	46,617	43,420	93%	106,262	3
2	DISTRITO FEDERAL	665,133	622,828	94%	2,723,043	46
3	GUANAJUATO	-	-	0%	-	0
4	QUINTANA ROO	16,211	8,356	52%	25,388	0
5	CHIAPAS	-	-	0%	-	0
6	JALISCO	23,307	12,232	52%	32,199	4
7	GUERRERO	-	-	0%	-	0
8	AGUASCALIENTES	1,248	1,248	100%	1,013	1
9	NUEVO LEON	32,366	20,940	65%	28,622	15
10	SONORA	5,711	5,711	100%	5,005	2
11	BAJA CALIFORNIA	4,054	4,054	100%	5,654	3
12	BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	0%	-	0
13	CAMPECHE	-	-	0%	-	0
14	CHIHUAHUA	-	-	0%	-	0
15	COAHUILA	-	-	0%	-	0
16	COLIMA	381	381	100%	1,372	1
17	DURANGO	-	-	0%	-	0
18	MICHOACAN	-	-	0%	-	0
19	MORELOS	-	-	0%	-	0
20	NAYARIT	-	-	0%	-	0
21	OAXACA	-	-	0%	-	0
22	PUEBLA	655	655	100%	2,681	1
23	QUERETARO	-	-	0%	-	0
24	SAN LUIS POTOSI	-	-	0%	-	0
25	SINALOA	820	820	100%	1,782	1
26	TABASCO	-	-	0%	-	0
27	TAMAULIPAS	1,437	1,437	100%	821	1
28	VERACRUZ	5,014	5,014	100%	7,465	3
29	YUCATAN	3,973	3,973	100%	8,930	2
30	HIDALGO	-	-	0%	-	0

FUNO							Consolidado	
Clave de Cotización: FUNO							Trimestre: 3	Año: 2016
31	TLAXCALA	-	-	0%	-	0		
32	ZACATECAS	-	-	0%	-	0		

### **Cumplimiento del plan de negocios**

Durante 2016 invertimos recursos en las adquisiciones de las carteras: Torre Cuarzo, Espacio Tollocan, Puerta de Hierro y el Salto Jalisco. Igualmente continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, mejorando nuestros objetivos estimados de retorno de nuestros Activos Cartera Torre Diana y Torre Latino. Todos estos nuevos desarrollos cuentan con altos niveles de ocupación con índices del 87% y 100% para Torre Diana y Torre Latino, respectivamente.

Durante 2015 invertimos los recursos de nuestra más reciente oferta pública de CBFIs en menos de 18 meses, en línea con el compromiso asumido durante dicha oferta, en las adquisiciones de la Cartera Kansas, Cartera Indiana, Cartera Florida, Cartera Utah, Cartera

Buffalo y Cartera Oregon. Igualmente, continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, mejorando nuestros objetivos estimados de retorno de nuestros Activos Cartera

Torre Diana, Torre Latino, San Martin Obispo I, San Martin Obispo II y La Purísima. Todos estos nuevos desarrollos cuentan con altos niveles de ocupación con índices del 100% para San

Martin Obispo I, San Martin Obispo II y para la parte entregada de La Purísima, así como de

87% y 100% para Torre Diana y Torre Latino, respectivamente.

Durante 2014 invertimos en las adquisiciones de la Cartera Colorado, Cartera California,

Cartera Maine, Cartera Corporativo San Mateo, Cartera Hotel Centro Histórico, Cartera La

Viga, dos propiedades de la Cartera R15, dos propiedades de la Cartera P12 y la Cartera

Samara. Sobre los proyectos en desarrollo, durante el año se terminó y entregó la propiedad comercial Adana Aguascalientes y además se entregaron 303,374 metros cuadrados de GLA de

San Martin Obispo I, San Martin Obispo II y la Purísima.

Durante 2013 invertimos en las adquisiciones de la Cartera G-30, Cartera Pace, Cartera TM,

Cartera UAG, Cartera Parque Empresarial Cancún, Cartera Posadas, Cartera Torre Diana,

Cartera Adana Aguascalientes, Cartera 8 Edificios, Cartera Vermont y Cartera Apolo. Sobre los proyectos en desarrollo, durante el año se entregaron 222,354 metros cuadrados de GLA de San Martin Obispo I, San Martin Obispo II y la Purísima.

No contamos con un calendario de inversiones o desinversiones dada la naturaleza de nuestro negocio, en el cual ejecutamos las oportunidades que se presentan en el mercado.

### **Contratos y acuerdos relevantes**

**El Contrato de Asesoría en Planeación, el Contrato de Servicios de Representación y el**

**Contrato de Administración**

**General**

En relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con F2 Services, S.C.; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management, como se describe más adelante. Posteriormente, celebramos contratos de prestación de servicios de administración con (i) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. para la administración de la Cartera Morado; (ii) Hines Interests, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Maine; y (iii) Finsa Holding, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont.

**Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor**

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, a los Administradores y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar a los Administradores el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; 176 y
- (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) "due diligence"; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;



o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y

p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento.

#### Administradores

#### La Administración y los Comités

#### Miembros de nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado al 31 de diciembre de 2015, por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

N°	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad
1	Moisés El-Mann Arazi	No	61
2	André El-Mann Arazi	No	51
3	Isidoro Attié Laniado	No	46
4	Elías Sacal Micha	No	65
5	Max El-Mann Arazi	No	55
6	Abude Attié Dayán	No	72
7	Amín Guindi Hemsani	No	52
8	Jaime Kababie Sacal	No	65
9	Ignacio Trigueros Legarreta	Si	64
10	Antonio Franck Cabrera	Si	62
11	Rubén Goldberg Javkin	Si	66
12	Herminio Blanco Mendoza	Si	64

#### Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestros Administradores. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Administrador F1 Management:

Nombre	Edad	Puesto
André El-Mann Arazi	52	Director General
Isidoro Attié Laniado	46	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	54	Director General Adjunto
Gerardo Vargas Ateca	59	Vicepresidente de Finanzas
Javier Elizalde Vélez	44	Vicepresidente de Tesorería
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	47	Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas
Ignacio Tortoriello Tortoriello	60	Vicepresidente de Administración
Alfonso Arceo Oregón	45	Vicepresidente de Operaciones
Alejandro Chico Pizarro	41	Vicepresidente Jurídico

#### Comisiones y gastos del administrador, asesor y de cualquier otro

*Honorarios de administración:* Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron respecto al trimestre anterior en Ps. \$3,545 o el 2.13% para llegar a Ps. \$335,567 por el segundo trimestre de 2016. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

#### Operaciones con partes relacionadas

##### *Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas*

##### *Antecedentes*

Grupo-E está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a miembros de la Familia El-Mann y la Familia Attié, con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y está dedicado a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo industrial, comercial, oficinas y mixtos. Grupo-E ha desarrollado y operado más de 180 proyectos en diversos sectores de la industria inmobiliaria mexicana y en diferentes áreas geográficas de México.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con ellos nos permite tener ventajas significativas en cuanto al origen, evaluación, ejecución, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. Nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación tienen acceso a las relaciones industriales, inteligencia de mercado y experiencia de ejecución de Grupo-E. Consideramos que ello nos brinda acceso a una amplia gama de adquisiciones potenciales.

Derivado de los posibles conflictos de interés con Grupo-E, como parte de nuestra constitución, diversos Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión nos fueron otorgados lo cual nos benefició a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

**Auditor Externo**

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFi, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarte al Fiduciario, al Representante Común CBFi y a nuestro Comité de

Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

**Comportamiento del CBFi**

Periodo	Precio de cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento	Volumen Operado Promedio diario
Enero de 2015	45.2	45.44	41.5	4.00%	3,935,914
Febrero de 2015	41.93	46.09	41.93	-7.20%	4,651,285
Marzo de 2015	40.41	42.61	39.82	-3.60%	10,211,732
Abril de 2015	38.28	41.35	38.28	-5.30%	5,865,832
Mayo de 2015	39.28	40.03	38.28	2.60%	7,189,662
Junio de 2015	37.31	38.96	36.39	-5.00%	8,635,041
Julio de 2015	38.7	38.96	37.64	3.70%	5,165,448
Agosto de 2015	35.89	38.66	34.31	-7.30%	5,703,252
Septiembre de 2015	34.91	36.84	34.56	-2.70%	5,740,368
Octubre de 2015	36.28	37.22	34.45	3.90%	3,809,641
Noviembre de 2015	38.51	38.67	34.7	6.10%	4,886,343
Diciembre de 2015	37.99	38.1	36.39	-1.40%	3,881,287
Enero de 2016	36.36	38.8	34.73	-4.30%	5,956,043
Febrero de 2016	37.83	37.83	34.88	4.00%	6,224,490
Marzo de 2016	40.16	40.16	37.09	6.20%	8,610,539
Abril de 2016	40.96	41.18	38.63	2.00%	4,707,948

**FUNO****Consolidado**Clave de Cotización: **FUNO** Trimestre: **3** Año: **2016**

---

Mayo de 2016	39.96	40.39	38.7	-2.40%	9,319,741
Junio de 2016	38.86	40.21	38.29	-2.80%	4,302,863
Julio de 2016	38.17	39.55	37.15	-1.60%	6,499,738
Agosto de 2016	36.36	39.29	35.98	-6.30%	6,716,335
Septiembre de 2016	35.42	38.50	35.00	-8.70%	6,758,719

---

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	FUNO
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2016-01-01 al 2016-09-30
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :</b>	2016-09-30
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	FUNO
<b>Descripción de la moneda de presentación :</b>	MXN
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES DE PESOS
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	3
<b>Tipo de emisora:</b>	FIBRAS
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	

### Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

#### Estados financieros consolidados condensados intermedios

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2016 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015

(En miles de pesos)

#### 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 Galgua, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
- ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S. C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353, y
- x. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

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

---

## Seguimiento de análisis [bloque de texto]

---

---

**[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,683,023,000	8,296,514,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,107,841,000	797,869,000
Impuestos por recuperar	2,387,303,000	4,161,762,000
Otros activos financieros	556,555,000	459,660,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	11,734,722,000	13,715,805,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	11,734,722,000	13,715,805,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	3,068,698,000	3,113,889,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	167,608,895,000	152,349,934,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	451,325,000	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	1,970,768,000	2,121,525,000
Total de activos no circulantes	173,099,686,000	157,585,348,000
Total de activos	184,834,408,000	171,301,153,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,651,123,000	2,606,656,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	627,980,000	10,123,627,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	4,279,103,000	12,730,283,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	4,279,103,000	12,730,283,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,107,100,000	1,003,084,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	61,892,728,000	44,209,408,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	62,999,828,000	45,212,492,000
Total pasivos	67,278,931,000	57,942,775,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	98,041,723,000	97,742,581,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	18,809,083,000	15,615,797,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	116,850,806,000	113,358,378,000
Participación no controladora	704,671,000	0
Total de capital contable	117,555,477,000	113,358,378,000
Total de capital contable y pasivos	184,834,408,000	171,301,153,000



## [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	9,720,818,000	7,606,349,000	3,359,100,000	2,871,645,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	9,720,818,000	7,606,349,000	3,359,100,000	2,871,645,000
Gastos de venta	2,225,970,000	1,759,251,000	738,783,000	647,470,000
Gastos de administración	652,550,000	602,071,000	219,491,000	201,394,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	6,842,298,000	5,245,027,000	2,400,826,000	2,022,781,000
Ingresos financieros	5,249,002,000	3,208,882,000	1,205,895,000	1,003,217,000
Gastos financieros	5,655,738,000	5,491,051,000	2,285,881,000	2,799,588,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	6,435,562,000	2,962,858,000	1,320,840,000	226,410,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	6,435,562,000	2,962,858,000	1,320,840,000	226,410,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	6,435,562,000	2,962,858,000	1,320,840,000	226,410,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	5,894,406,000	2,962,858,000	1,432,610,000	226,410,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	541,156,000	0	(111,770,000)	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	2.024	0.9964	0.4101	0.0745
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	2.024	0.9964	0.4101	0.0745
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.6903	0.8062	0.3413	0.0613
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.6903	0.8062	0.3413	0.0613

## [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	6,435,562,000	2,962,858,000	1,320,840,000	226,410,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	6,435,562,000	2,962,858,000	1,320,840,000	226,410,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	5,894,406,000	2,962,858,000	1,432,610,000	226,410,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	541,156,000	0	(111,770,000)	0

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	6,435,562,000	2,962,858,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	2,576,174,000	1,580,627,000
Gastos de depreciación y amortización	340,012,000	432,739,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	328,988,000	269,640,000
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	2,751,915,000	3,187,736,000
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	(5,080,669,000)	(2,837,712,000)
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(942,000)	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(314,908,000)	(240,121,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	1,682,500,000	(1,097,422,000)
Incremento (disminución) de proveedores	955,648,000	373,311,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	192,835,000	388,687,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	3,431,553,000	2,057,485,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	9,867,115,000	5,020,343,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9,867,115,000	5,020,343,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(87,180,000)	412,315,000
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	7,264,971,000	21,656,996,000

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2016-01-01 - 2016-09-30	2015-01-01 - 2015-09-30
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	133,437,000	371,170,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(7,044,354,000)	(21,698,141,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	16,647,497,000	10,000,000,000
Reembolsos de préstamos	12,435,355,000	2,083,709,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	4,783,910,000	4,377,755,000
Intereses pagados	2,864,484,000	1,721,071,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(3,436,252,000)	1,817,465,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(613,491,000)	(14,860,333,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(613,491,000)	(14,860,333,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	8,296,514,000	20,029,294,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	7,683,023,000	5,168,961,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	97,742,581,000	0	0	15,615,797,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	5,894,406,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	5,894,406,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	2,381,932,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	2,082,790,000	0	0	2,701,120,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	299,142,000	0	0	3,193,286,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	98,041,723,000	0	0	18,809,083,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	113,358,378,000	0	113,358,378,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	5,894,406,000	541,156,000	6,435,562,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	5,894,406,000	541,156,000	6,435,562,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	2,381,932,000	163,515,000	2,545,447,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	4,783,910,000	0	4,783,910,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	3,492,428,000	704,671,000	4,197,099,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	116,850,806,000	704,671,000	117,555,477,000



**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	93,500,173,000	0	0	11,575,298,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	2,962,858,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	2,962,858,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	3,149,485,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	2,920,175,000	0	0	1,457,580,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	229,310,000	0	0	1,505,278,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	93,729,483,000	0	0	13,080,576,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	105,075,471,000	0	105,075,471,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	2,962,858,000	0	2,962,858,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	2,962,858,000	0	2,962,858,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	3,149,485,000	0	3,149,485,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	4,377,755,000	0	4,377,755,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	1,734,588,000	0	1,734,588,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	106,810,059,000	0	106,810,059,000

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	98,041,723,000	97,742,581,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	20	15
Numero de empleados	158	183
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,220,900,751	3,197,579,138
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	123,231,000	218,550,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	146,238,000	146,238,000	48,746,000	48,746,000

**[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses**

Concepto	Año Actual 2015-10-01 - 2016-09-30	Año Anterior 2014-10-01 - 2015-09-30
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	12,839,367,000	9,728,162,000
Utilidad (pérdida) de operación	7,317,524,000	5,660,905,000
Utilidad (pérdida) neta	6,435,562,000	2,962,858,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	0	0
Depreciación y amortización operativa	0	0

**[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	5,031,359,000	5,777,368,000
Total efectivo	5,031,359,000	5,777,368,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	123,231,000	218,550,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	2,528,433,000	2,300,596,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,651,664,000	2,519,146,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	7,683,023,000	8,296,514,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	1,066,254,000	751,346,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	41,587,000	46,523,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,107,841,000	797,869,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	3,068,698,000	3,113,889,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	3,068,698,000	3,113,889,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	167,242,895,000	152,349,934,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	366,000,000	0
Total de Propiedades de inversión	167,608,895,000	152,349,934,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	451,325,000	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	451,325,000	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	451,325,000	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	125,996,000	86,945,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	142,786,000	104,488,000
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		



Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	150,531,000	100,010,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	150,531,000	100,010,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	934,435,000	941,314,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	1,084,966,000	1,041,324,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	2,297,375,000	1,373,899,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,651,123,000	2,606,656,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	627,980,000	10,123,627,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	627,980,000	10,123,627,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	184,844,000	261,968,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	184,844,000	261,968,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	922,256,000	741,116,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,107,100,000	1,003,084,000
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	4,218,441,000	3,026,844,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	57,525,214,000	41,182,564,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	149,073,000	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	61,892,728,000	44,209,408,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2016-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2015-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	184,834,408,000	171,301,153,000
Pasivos	67,278,931,000	57,942,775,000
Activos (pasivos) netos	117,555,477,000	113,358,378,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	11,734,722,000	13,715,805,000
Pasivos circulantes	4,279,103,000	12,730,283,000
Activos (pasivos) circulantes netos	7,455,619,000	985,522,000

**[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras**

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Ingresos por renta fija	8,294,828,000	6,534,661,000	2,860,771,000	2,458,998,000
Ingresos por renta variable	350,628,000	254,878,000	126,651,000	91,054,000
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	115,987,000	105,211,000	39,971,000	37,408,000
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	903,125,000	692,016,000	312,957,000	264,602,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	56,250,000	19,583,000	18,750,000	19,583,000
Total de ingresos	9,720,818,000	7,606,349,000	3,359,100,000	2,871,645,000
<b>Costo de Venta [sinopsis]</b>				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
<b>Gastos de venta [sinopsis]</b>				
Gastos de mantenimiento	955,651,000	754,488,000	314,190,000	299,927,000
Gastos por administración	934,132,000	768,060,000	304,769,000	261,921,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	95,528,000	55,410,000	32,307,000	20,247,000
Predial	240,659,000	181,293,000	87,517,000	65,375,000
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	2,225,970,000	1,759,251,000	738,783,000	647,470,000
<b>Gastos Administrativos [sinopsis]</b>				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	506,312,000	455,833,000	170,745,000	152,648,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	146,238,000	146,238,000	48,746,000	48,746,000
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	652,550,000	602,071,000	219,491,000	201,394,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	167,391,000	371,170,000	102,924,000	43,533,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	942,000	0	194,294,000	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	5,080,669,000	2,837,712,000	908,677,000	959,684,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2016-01-01 - 2016-09-30	Acumulado Año Anterior 2015-01-01 - 2015-09-30	Trimestre Año Actual 2016-07-01 - 2016-09-30	Trimestre Año Anterior 2015-07-01 - 2015-09-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	5,249,002,000	3,208,882,000	1,205,895,000	1,003,217,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	2,743,565,000	1,951,797,000	1,050,463,000	685,108,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	2,813,927,000	3,489,456,000	1,197,177,000	2,094,798,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	98,246,000	49,798,000	38,241,000	19,682,000
Total de gastos financieros	5,655,738,000	5,491,051,000	2,285,881,000	2,799,588,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

## [800500] Notas - Lista de notas

### Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

#### 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 Galgúa, S. A. de C. V. - para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
- ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S. C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353, y
- x. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

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

#### b. Adquisiciones

Portafolio	Tipo de adquisición
Tower Vallarta (i)	Propiedades de inversión
Torre Cuarzo (ii)	Desarrollo
Espacio Toluca (iii)	Desarrollo
Puerta de Hierro (iv)	Propiedades de inversión

## El Salto Jalisco (v)

## Propiedades de inversión

- i. 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.
- ii. 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 muestra en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados en el estado consolidado condensado de posición financiera. Los CBFIs se dispondrán de la siguiente manera: 31,519,509 CBFIs se pondrán en circulación el 1 de abril de 2017, 7,482,635 el 31 de mayo de 2017 y 7,482,635 el 30 de septiembre de 2017. Fibra UNO espera invertir \$474 millones de pesos para completar la construcción.
- iii. 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.
- iv. 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.
- v. 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 ésta 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 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%.
- ii. Con fecha 23 de septiembre de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito con garantía hipotecaria que tenía contratada con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC") por un monto de \$2,086 millones de pesos a una tasa TIIE más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023. Al 30 de septiembre de 2016, el monto total dispuesto de la línea de crédito con HSBC asciende a \$3,000 millones de pesos.
- iii. Con fecha 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO pre-pago de la línea de crédito con garantía hipotecaria contratada con HSBC por \$14.8 millones de dólares americanos, esta disposición devengaba intereses a una tasa Libor más 2% y tenía vencimiento el 15 de septiembre de 2021.
- iv. 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 a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 1.90% y \$152.1 millones de pesos, correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa TIIE más 1.90%, respectivamente.
- v. Con fecha 31 de agosto de 2016, Fibra UNO entrego 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 Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión por \$366 millones de pesos.

- vi. 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 correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 3.45%.
- vii. 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.
- viii. Con fecha 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones de pesos por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.
- ix. 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.
- x. 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.
- xi. 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 TIIE más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017.
- xii. 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 a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, \$33.9 millones de dólares americanos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 2.70%, \$825.7 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$858.5 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.
- xiii. 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.
- xiv. 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.
- xv. 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 TIIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y la clave de pizarra FUNO 16; el último tramo fue una reapertura del bono con vencimiento en el 2023 con tasa del 8.4% por \$1,200 millones de pesos con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
- xvi. Con fecha 8 de abril de 2016, Fibra UNO realizó el prepago del crédito sin garantía que tenía contratado con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones de pesos. El crédito devengaba intereses a una tasa TIIE más 2%.
- xvii. 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.
- xviii. Con fecha 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones de pesos por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.
- xix. 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 TIIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.
- xx. 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 30 de septiembre de 2016 en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera y en el estado consolidado condensado intermedio de cambios en el patrimonio por \$704.7 millones de pesos, y en los estados condensados intermedios de resultados por \$541.2 millones, bajo el rubro de Participación no Controladora.

## 2. Bases de presentación

### a. Bases de presentación

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") por sus siglas en inglés, han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma de reportes financieros intermedios. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2015, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

### b. Adopción de nuevas normas

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

En el año en curso, Fibra UNO aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien 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 Financieros (2)	Instrumentos
IFRS 14 Diferidas (1)	Cuentas Regulatorias
IFRS 15 con Clientes (2)	Ingresos de Contratos
IFRS 16 Modificaciones a la IFRS 11	Arrendamientos (3)
Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos (1)	Contabilización para
Modificaciones a la IAS 1 (1)	Iniciativa de Revelaciones
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38 Aceptables de	Aclaración de los Métodos
Amortización (1)	Depreciación y
Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28	Venta o aportación de
Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28	bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos (1)
aplicación de la Excepción de Consolidación (1)	Entidades de Inversión:
Modificaciones a las IFRS IFRS Ciclos 2012-2014 (1)	Mejoras anuales a las

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

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

### c. Estacionalidad

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



3.-	Efectivo y efectivo restringido	30/09/2016	31/12/2015
	Efectivo y bancos	\$ 5,031,359	\$ 5,777,368
	Efectivo restringido:		
	Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	123,231	218,550
		\$ 5,154,590	\$ 5,995,918
		-	-
4.-	Inversiones en valores	30/09/2016	31/12/2015
	Valores gubernamentales de negociación	\$ 2,528,433	\$ 2,300,596
		-	-
5.-	Rentas por cobrar a clientes	30/09/2016	31/12/2015
	Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,148,161	\$ 856,497
	Estimación para cuentas de cobro dudoso	(81,907)	(105,151)
		\$ 1,066,254	\$ 751,346
		-	-
6.-	Propiedades de inversión	30/09/2016	31/12/2015
	Valor razonable:		
	Inversión terminada	\$ 151,709,750	\$ 137,830,327
	Inversión en proceso de construcción	11,992,867	10,774,701
	Reservas territoriales	1,136,588	1,341,216
	Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,403,690	2,403,690
		\$ 167,242,895	\$ 152,349,934
			-

Concepto	Tipo	Propiedades	30/09/2016	31/12/2015
Saldos al inicio del período			\$ 152,349,934	\$ -
Adquisiciones:				
Tower Vallarta	Comercial	1	1,477,096	
Torre Cuarzo	Desarrollo	1	2,898,091	
Espacio Tollocan	Desarrollo	1	229,295	
Puerta de Hierro	Comercial	1	700,000	
El Salto Jalisco	Industrial	1	180,000	
Alaska	Oficinas	6	-	
Lamar	Comercial	4	-	
Artificios No. 40	Oficinas	1	-	
CuautiPark II	Industrial	1	-	

Clave de Cotización: FUNO Trimestre: 3 Año: 2016

Oregon	Comercial	3	-	
Indiana	Comercial	13	-	
Kansas	Comercial	12	-	
Buffalo	Desarrollo	1	-	
Utah	Oficinas	1	-	
Florida	Oficinas	1	-	
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición			4,369,800	
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			5,038,679	
Saldos al final del período			\$ 167,242,895	\$ -

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 el estado consolidado condensado de resultados en el rubro de ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, Fibra UNO estima que el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$5,038.7 millones de pesos y \$2,564 millones de pesos, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2015 fue de \$4,592.7 millones de pesos.

7.-	Anticipos para la adquisición de propiedades	30/09/2016	31/12/2015
	Anticipo Frimax	\$ 366,000	\$ -

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

8.-	Otros activos, Neto	30/09/2016	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	(543,706)	(392,949)
		\$ 1,970,768	\$ 2,121,525

## 9. Préstamos

Institución

Resumen de préstamos al 30 de Septiembre de 2016

		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	oct-20	\$ -
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2%	sep-23	3,000,000
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	6,850,050
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,322,100
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,497,630
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIE + 0.65%	abr-19	883,750
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-

Saldos insolutos al 30 de septiembre del 2016 \$ 26,584,440

Tipo de cambio  
septiembre de 2016  
Saldo de dólares  
equivalentes

Saldos insolutos  
septiembre de 2016  
equivalentes

Prestamos a

Total prestamos

Costo de la transacción

Intereses por  
razonable

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015			
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) \$173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 157,223
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-
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	-
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-
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	-

Hipotecario	Finsa Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2%	sep-21	-
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	-
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-26	-
				Saldos insolutos al 31 de diciembre del 2015	\$ 24,809,771
					Tipo de cambio 2015
					Saldo de dólares equivalentes
					Saldos insolutos 2015 en pesos
					Prestamos a co
					Total prestamo
					Costo de la tran

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 insoluto es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

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

Adicionalmente nuestra regulación como FIBRA nos requiere lo siguiente:

- El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento

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

Años de vencimiento	30/09/2016
2017-2018	\$ 221,939
2018-2019	7,959,707
2019-2020	229,858
2020-2021	1,226,460
2021-2022	137,143
2022 y años posteriores	52,553,257
	\$ 62,328,364

#### 10. Instrumentos financieros 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 el 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 TIIE es inferior 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIIE es superior al 8.5%.

Al 30 de septiembre de 2016, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de seis SWAPS y un Collar que se muestran en el rubro de Instrumentos financieros derivados en el activo no circulante por \$451.3 millones de pesos.

Las características de los SWAPS utilizados para la cobertura de los riesgos antes mencionados y su valor razonable al 30 de septiembre 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	93,08
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	54,31
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	65,01
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	32,09
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	125,38
6	40,000	739,000	18.4750	TIIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	80,43
	300,000	5,657,500						450,38

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	942

Con fecha 1 de julio de 2016, Fibra UNO designó sus SWAPS como Coberturas de Valor Razonable, por lo que, al 30 de septiembre de 2016, los efectos de fluctuación cambiaria por \$267.4 millones de pesos originados por el reconocimiento del valor razonable de los SWAPS se presenta neto disminuyendo el rubro de Pérdida cambiaria en el estado consolidado condensado de resultados de un importe de \$3,081.3 millones de pesos a un importe de \$2,813.9 millones de pesos. Así mismo como parte de la contabilidad de coberturas de valor razonable para los SWAPS, se registró el monto de los intereses no devengados a valor razonable por \$149 millones de pesos y se muestran como un incremento en el saldo de la deuda al 30 de septiembre de 2016 de la deuda a largo plazo (Nota 9).

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2016, el valor razonable de los SWAP fue determinado mediante un modelo interno, probando su efectividad de manera prospectiva y retrospectiva con la metodología "Dollar Offset", la cual fue altamente efectiva.

11.-	Cuentas por pagar y gastos acumulados	30/09/2016	31/12/2015
	Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 2,297,375	\$ 1,373,899
	Intereses por pagar	715,735	584,527
	Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	218,700	356,787
	Proveedores	125,996	86,945
		\$ 3,357,806	\$ 2,402,158

## 12. Pagos basados en CBFIs

En la asamblea anual de tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO determina el número e importe de los CBFIs que espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación relacionados a este plan al 30 de septiembre de 2016 y 2015, fueron por \$329 millones de pesos y \$269.6 millones de pesos, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2015 por \$587.8 millones de pesos. Durante el segundo trimestre de 2016 derivado de éste programa se pusieron en circulación 18,261,112 CBFIs y durante 2015 se pusieron en circulación 8,734,156 CBFIs.

## 13. Ingresos de arrendamiento futuro

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

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
-----	-----------	------------	----------	-------

Menos de un año	\$ 5,394,840	\$ 2,672,457	\$ 1,476,880	\$ 9,544,177
De uno a 5 años	16,765,574	6,760,765	3,342,314	26,868,653
Más de 5 años	9,289,994	1,423,013	1,730,559	12,443,566
	\$ 31,450,408	\$ 10,856,235	\$ 6,549,753	\$ 48,856,396

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

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

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

14.- Operaciones y saldos con partes relacionadas	30/09/2016	31/12/2015
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 56,250	\$ 38,333
Gastos por:		
Fibra UNO Administración		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	\$ 138,100	\$ 828,116
Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ 431,307	\$ 533,224
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 1,370,733	\$ 1,801,200
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 337,257	\$ 855,943
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 107,179	\$ 433,513
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 281,366	\$ 395,400
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 192,672	\$ 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), F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

Los saldos con partes relacionadas son:	30/09/2016	31/12/2015
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 105,821	\$ 88,951
Jumbo Administración	19,981	14,555
Parks Desarrolladora, S.C.	12,163	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales	3,761	-
Parks Mantenimiento	1,060	982
	\$ 142,786	\$ 104,488
		-

#### 15. Información Adicional

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

#### Ingresos de propiedades de inversión

Segmento	Nueve meses terminados		Tres meses terminados	
	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2016	30/09/2015
Industrial	\$ 2,178,803	\$ 1,880,548	\$ 763,536	\$ 653,977
Comercial	5,034,264	3,865,099	1,769,520	1,449,865
Oficinas	1,432,389	1,043,892	454,366	446,210
	\$ 8,645,456	\$ 6,789,539	\$ 2,987,422	\$ 2,550,052

#### 16. Patrimonio

- i. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, existen 3,220,900,751 y 3,040,340,391 CBFIs en circulación, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2015, existen 3,197,579,138 CBFIs en circulación.

#### Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
-------------------------	-------------------	------------------	----------------------



9 de agosto de 2016	\$	1,546,481	\$	1,324,600	\$	221,881
9 de mayo de 2016		1,607,651		1,376,520		231,131
11 de febrero de 2016		1,629,778		-		1,629,778
Total al 30 de septiembre de 2016	\$	4,783,910	\$	2,701,120	\$	2,082,790
7 de agosto de 2015	\$	1,499,272	\$	643,237	\$	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 30 de septiembre de 2015	\$	4,377,755	\$	1,457,580	\$	2,920,175

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$2,082.8 millones de pesos y \$2,920.2 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, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$4,209.7 millones de pesos, de los cuales \$1,407.5 millones de pesos corresponden al ejercicio 2014.

#### 17. Impuestos a la utilidad

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

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, Fibra UNO, ha realizado distribuciones de resultado fiscal por \$2,701.1 millones de pesos y \$1,457.6 millones de pesos, respectivamente, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO distribuyó por concepto de resultado fiscal \$1,694 millones de pesos correspondientes a dicho ejercicio.

#### 18. Compromisos y contingencias

- Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- Con fecha 20 de octubre de 2016, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,591,421. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de noviembre de 2016.
- Como parte del acuerdo de compra y para liquidar la adquisición de la propiedad "Samara", Fibra UNO pondrá en circulación 1,325,256 CBFIs a más tardar el 8 de noviembre de 2016.
- 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 \$5,067.6 millones de pesos han sido invertidos. Los terrenos donde se desarrollan estos inmuebles fueron aportados y pagados con CBFIs.
- 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 m<sup>2</sup>, que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180 millones de pesos con CBFIs.
- Como parte del contrato del Fideicomiso 2500 en el que se acordó la construcción de "Espacio Tollocan" el cual incluye la construcción de una Tienda Soriana, ésta última pagará un importe de \$110 millones de pesos a Fibra UNO para que le construya su tienda.

#### 19. Eventos posteriores

- Con fecha 4 de octubre de 2016, Fibra UNO recuperó \$476.1 millones de pesos por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.
- Con fecha 14 de octubre Fibra UNO puso en circulación 21,599,999 CBFIs, por lo que a esa fecha el número de CBFIs en circulación asciende a 3,242,500,750.

#### 20. 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 19 de octubre de 2016.

\*\*\*\*\*

## Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

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 el estado consolidado condensado de resultados en el rubro de ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

Al 30 de septiembre de 2016 y 2015, Fibra UNO estima que el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$5,038.7 millones de pesos y \$2,564 millones de pesos, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2015 fue de \$4,592.7 millones de pesos.

Inversiones en asociadas	% de participación	30/09/2016	31/12/2015
Torre Mayor	49%	\$ 2,458,827	\$ 2,416,838
Torre Diana	50%	609,871	697,051
		\$ 3,068,698	\$ 3,113,889

## Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

### Resumen de préstamos al 30 de Septiembre de 2016

Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD 4.89%	oct-20	\$ -
Hipotecario	HSBC Samara	MXN TIIE + 2%	sep-23	3,000,000

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	6,850,050
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,322,100
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,497,630
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIE + 0.65%	abr-19	883,750
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-

Saldos insolutos al 30 de septiembre del 2016 \$ 26,584,440

Tipo de camb  
septiembre de  
Saldo de dóla  
equivalentes

Saldos insolu  
septiembre de  
equivalentes

Prestamos a

Total prestam

Costo de la tr

Intereses por  
razonable

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015			
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) \$173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 157,223
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-
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	-
Hipotecario	Morado Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-
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	-
Hipotecario	Finsa Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2%	sep-21	-
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		-
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44		-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-26		-
				Saldos insolutos al 31 de diciembre del 2015	\$	24,809,771
						Tipo de cambio 2015
						Saldo de dólares equivalentes
						Saldos insolutos 2015 en pesos
						Prestamos a corto plazo
						Total prestamos a corto plazo
						Costo de la transacción

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 insoluto 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 insoluto 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 30 de septiembre de 2016 son:

Años de vencimiento	30/09/2016
2017-2018	\$ 221,939
2018-2019	7,959,707
2019-2020	229,858
2020-2021	1,226,460
2021-2022	137,143
2022 y años posteriores	52,553,257
	\$ 62,328,364

## Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y efectivo restringido	30/09/2016	31/12/2015
Efectivo y bancos	\$ 5,031,359	\$ 5,777,368
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	123,231	218,550
	\$ 5,154,590	\$ 5,995,918

## Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

- 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 20 de octubre de 2016, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,591,421. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de noviembre de 2016.
- c. Como parte del acuerdo de compra y para liquidar la adquisición de la propiedad "Samara", Fibra UNO pondrá en circulación 1,325,256 CBFIs a más tardar el 8 de noviembre de 2016.
- d. 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 \$5,067.6 millones de pesos han sido invertidos. Los terrenos donde se desarrollan estos inmuebles fueron aportados y pagados con CBFIs.
- e. 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.
- f. 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.

## Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

### Estados financieros consolidados condensados intermedios

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2016 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015

(En miles de pesos)

#### 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 Galgúa, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
- ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S. C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353, y
- x. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

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

## Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

### a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados de acuerdo con las IFRSs (por sus siglas en inglés, International Financial Reporting Standards) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### b. **Bases de medición**

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

#### 1. Costo histórico

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

#### 2. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

### c. **Bases de consolidación de los estados financieros**

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

Entidad	Participación		Actividad
	2016	2015	
F1 Management	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
F1 Controladora de Activos	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/00181 "Los Cabos, Baja California Sur"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial

Fideicomiso F/00186 "Culiacán, Sinaloa"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 "Ayotla, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00221 "Parques Polanco, Ciudad de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 "Tepeji del Río, Hidalgo"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 "Ixtapaluca, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 "Juárez I Panamericana, Chihuahua"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 "Coatzacoalcos, Veracruz"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 "Pachuca, Hidalgo"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 "Poza Rica, Veracruz"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 "Juárez II Zaragoza, Chihuahua"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial

Entidad	Participación		Actividad
	2016	2015	
Fideicomiso F/00468 " Galerías Diana, Acapulco Guerrero"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/231274 "Tulancingo, Hidalgo"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 "Centrika, Monterrey, Nuevo León"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 "Fashion Mall, Chihuahua"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 "Texcoco, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 "Aguascalientes, Aguascalientes"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00738 "Huehuetoca, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 "Santa Fe, Ciudad de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 "Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 "Centro Bancomer"	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 635/2004	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa"	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 "Ecatepec"	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2014 "Parques Cuautitlán"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2014 "Querétaro"	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2014	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales



Operadora CVC	100%	100%	Prestar servicios administrativos para la administración de bienes ubicados en territorio nacional.
F1 Administración	100%	-	Prestación de servicios administrativos para la administración del F/2353

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

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

d. **Combinación de Negocios**

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

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

e. **Instrumentos financieros**

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

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

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 13 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables se describen a continuación.

Efectivo

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

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Banco Nacional Exterior, S. N. C. ("Bancomext"), Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex ("Banamex"), BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple ("Bancomer"), Banco Mercantil del Norte, S. A., Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), Banco Inbursa, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa ("Inbursa") y GE Real Estate México, S. de R. L. de C. V. ("GE Real Estate México") una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

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

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

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

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

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de administración de riesgos e inversión documentada de Fibra UNO, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o

- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como de valor razonable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier utilidad o pérdida que surge de su remediación en resultados. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de gastos en el estado de resultados integrales. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 12. Fibra UNO ha designado sus inversiones en como FVTPL.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

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

#### Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros valor razonable con cambios a través de resultado, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

#### Baja de activos financieros

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

#### Clasificación como deuda o patrimonio

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

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

#### Instrumentos de patrimonio

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

Cuando Fibra UNO recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 8.

#### Pasivos financieros

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

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

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

#### Baja de pasivos financieros

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

#### Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra UNO, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

#### Derivados implícitos

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

#### f. **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

#### g. **Inversiones en asociadas**

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

#### h. **Activos intangibles**

##### 1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

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

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

##### 2. Baja de activos intangibles

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

##### 1. **Costos por préstamos**

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

#### j. **Pagos basados en CBFIs**

#### 1. Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra UNO

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares a Fibra UNO se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

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

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

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

#### k. **Provisiones**

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

#### • **Depósitos de los arrendatarios**

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

#### m. **Ingresos por arrendamiento**

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

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

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

- **Impuestos a la utilidad**

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

- **Moneda extranjera**

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

- p. **Estado de flujos de efectivo**

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

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

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

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

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

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

Clasificación de arrendamientos

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

Combinaciones de negocios

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

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

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

#### Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

#### **b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

#### Valuación de propiedades de inversión

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

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

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

#### a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados de acuerdo con las IFRSs (por sus siglas en inglés, International Financial Reporting Standards) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

#### b. Bases de medición

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

##### 1. Costo histórico

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

##### 2. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación.

#### c. Bases de consolidación de los estados financieros

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

Entidad	Participación		Actividad
	2016	2015	
F1 Management	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
F1 Controladora de Activos	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/00181 "Los Cabos, Baja California Sur"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00186 "Culiacán, Sinaloa"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 "Ayotla, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00221 "Parques Polanco, Ciudad de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 "Tepeji del Río, Hidalgo"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 "Ixtapaluca, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 "Juárez I Panamericana, Chihuahua"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 "Coatzacoalcos, Veracruz"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 "Pachuca, Hidalgo"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 "Poza Rica, Veracruz"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 "Juárez II Zaragoza,	100%	100%	Arrendamiento de un centro

Chihuahua			comercial
-----------	--	--	-----------

Entidad	Participación		Actividad
	2016	2015	
Fideicomiso F/00468 " Galerías Diana, Acapulco Guerrero"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/231274 "Tulancingo, Hidalgo"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 "Centrika, Monterrey, Nuevo León"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 "Fashion Mall, Chihuahua"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 "Texcoco, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 "Aguascalientes, Aguascalientes"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00738 "Huehuetoca, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 "Santa Fe, Ciudad de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 "Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 "Centro Bancomer"	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 635/2004	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa"	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 "Ecatepec"	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2014 "Parques Cuautitlán"	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2014 "Querétaro"	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2014	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Operadora CVC	100%	100%	Prestar servicios administrativos para la administración de bienes ubicados en territorio nacional.
F1 Administración	100%	-	Prestación de servicios administrativos para la administración del F/2353

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

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

**d. Combinación de Negocios**

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

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

**e. Instrumentos financieros**

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



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

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 13 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables se describen a continuación.

#### Efectivo

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

#### Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Banco Nacional Exterior, S. N. C. ("Bancomext"), Banco Nacional de México, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex ("Banamex"), BBVA Bancomer, S. A. Institución de Banca Múltiple ("Bancomer"), Banco Mercantil del Norte, S. A., Grupo Financiero Banorte ("Banorte"), Banco Inbursa, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa ("Inbursa") y GE Real Estate México, S. de R. L. de C. V. ("GE Real Estate México") una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

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

Los activos financieros se clasifican como FVTPL cuando se conservan para ser negociados o se designan como FVTPL.

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

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

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

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

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier utilidad o pérdida que surge de su remediación en resultados. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de gastos en el estado de resultados integrales. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 12. Fibra UNO ha designado sus inversiones en como FVTPL.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

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

#### Deterioro del valor de los activos financieros

Por los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se evalúan los indicadores de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

#### Baja de activos financieros

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

#### Clasificación como deuda o patrimonio

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

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

#### Instrumentos de patrimonio

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

Cuando Fibra UNO recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del período. El valor razonable de las propiedades se estima conforme se describe en la Nota 8.

#### Pasivos financieros

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

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

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

#### Baja de pasivos financieros

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

#### Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra UNO, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Por consiguiente, no hay instrumentos financieros derivados contabilizados.

#### Derivados implícitos

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

#### **f. *Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

g. **Inversiones en asociadas**

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

h. **Activos intangibles**

1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

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

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

2. Baja de activos intangibles

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

1. **Costos por préstamos**

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

j. **Pagos basados en CBFIs**

1. Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra UNO

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares a Fibra UNO se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

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

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

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

k. **Provisiones**

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

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

- **Depósitos de los arrendatarios**

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero (ver política contable de instrumentos financieros más adelante) y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado. Actualmente, no existen efectos significativos por amortizar.

- m. **Ingresos por arrendamiento**

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

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

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

- **Impuestos a la utilidad**

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

- o **Moneda extranjera**

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

- p. **Estado de flujos de efectivo**

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

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

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

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

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

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

#### Clasificación de arrendamientos

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

#### Combinaciones de negocios

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

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

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

#### Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

### b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

#### Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con la ayuda de un perito independiente, la administración elige la(s) técnica(s) de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los

supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

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

---

## [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") por sus siglas en inglés, han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma de reportes financieros intermedios. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2015, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

- i. 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%.
- ii. Con fecha 23 de septiembre de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito con garantía hipotecaria que tenía contratada con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC") por un monto de \$2,086 millones de pesos a una tasa TIIE más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023. Al 30 de septiembre de 2016, el monto total dispuesto de la línea de crédito con HSBC asciende a \$3,000 millones de pesos.
- iii. Con fecha 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO pre-pago de la línea de crédito con garantía hipotecaria contratada con HSBC por \$14.8 millones de dólares americanos, esta disposición devengaba intereses a una tasa Libor más 2% y tenía vencimiento el 15 de septiembre de 2021.
- iv. 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 a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 1.90% y \$152.1 millones de pesos, correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa TIIE más 1.90%, respectivamente.
- v. Con fecha 31 de agosto de 2016, Fibra UNO entrego 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 Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión por \$366 millones de pesos.
- vi. 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 correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 3.45%.
- vii. 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.
- viii. Con fecha 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones de pesos por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.
- ix. 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.

- x. 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.
- xi. 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 TIIE más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017.
- xii. 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 a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, \$33.9 millones de dólares americanos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa Libor más 2.70%, \$825.7 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$858.5 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.
- xiii. 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.
- xiv. 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.
- xv. 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 TIIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y la clave de pizarra FUNO 16; el último tramo fue una reapertura del bono con vencimiento en el 2023 con tasa del 8.4% por \$1,200 millones de pesos con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
- xvi. Con fecha 8 de abril de 2016, Fibra UNO realizó el prepago del crédito sin garantía que tenía contratado con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones de pesos. El crédito devengaba intereses a una tasa TIIE más 2%.
- xvii. 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.
- xviii. Con fecha 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones de pesos por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.
- xix. 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 TIIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.
- xx. 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 30 de septiembre de 2016 en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera y en el estado consolidado condensado intermedio de cambios en el patrimonio por \$704.7 millones de pesos, y en los estados condensados intermedios de resultados por \$541.2 millones, bajo el rubro de Participación no Controladora.

## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

### a. **Adopción de nuevas normas**



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

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

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

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 Financieros (2)	Instrumentos
IFRS 14 Diferidas (1)	Cuentas Regulatorias
IFRS 15 con Clientes (2)	Ingresos de Contratos
IFRS 16 Modificaciones a la IFRS 11 Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos (1)	Arrendamientos (3) Contabilización para
Modificaciones a la IAS 1 (1)	Iniciativa de Revelaciones
Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38 Aceptables de	Aclaración de los Métodos
Amortización (1)	Depreciación y
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 aplicación de la Excepción de Consolidación (1)	Entidades de Inversión:
Modificaciones a las IFRS IFRS Ciclos 2012-2014 (1)	Mejoras anuales a las

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.

b. **Estacionalidad**

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

## Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

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

## Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

i)

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 30 de septiembre de 2016 en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera y en el estado consolidado condensado intermedio de cambios en el patrimonio por \$704.7 millones de pesos, y en los estados condensados intermedios de resultados por \$541.2 millones, bajo el rubro de Participación no Controladora.

ii)

- i. 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.

## Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No aplica

## Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

No aplica

**Dividendos pagados, acciones ordinarias:** 0

**Dividendos pagados, otras acciones:** 0

**Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:** 0

**Dividendos pagados, otras acciones por acción:** 0

## Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

- i. Con fecha 4 de octubre de 2016, Fibra UNO recuperó \$476.1 millones de pesos por concepto del Impuesto al Valor Agregado en efectivo.
- ii. Con fecha 14 de octubre Fibra UNO puso en circulación 21,599,999 CBFIs, por lo que a esa fecha el número de CBFIs en circulación asciende a 3,242,500,750.

## Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Reportes financieros intermedios". Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") por sus siglas en inglés, han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma de reportes financieros intermedios. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2015, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

---