

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

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, y por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2015 y 2014



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

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, y por los periodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2015 y 2014

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 30 de septiembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014
(En miles de pesos)

Activos	Nota	30/09/2015	31/12/2014
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 586,271	\$ 500,848
Inversiones en valores	4.	4,582,690	19,528,446
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	903,624	663,503
Otras cuentas por cobrar		55,379	100,220
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		4,023,532	3,082,513
Pagos anticipados		372,902	171,658
Total del activo circulante		10,524,398	24,047,188
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	141,459,618	113,831,162
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	7.	-	1,121,095
Inversiones en asociadas	8.	3,266,326	2,854,011
Otros activos, Neto	9.	2,173,252	2,289,490
Total del activo no circulante		146,899,196	120,095,758
Total		\$ 157,423,594	\$ 144,142,946

Pasivos y Patrimonio	Nota	30/09/2015	31/12/2014
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 7,208,183	\$ 1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	11.	2,203,987	2,455,835
Rentas cobradas por anticipado		84,754	57,023
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	99,097	-
Total del pasivo circulante		9,596,021	4,304,782
Préstamos a largo plazo	10.	40,111,672	34,128,710
Depósitos de los arrendatarios		655,860	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		239,982	159,174
Total del pasivo		50,603,535	39,067,475
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	16.	93,729,483	93,500,173
Resultados acumulados		13,090,576	11,575,298
Total del patrimonio		106,820,059	105,075,471
Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 157,423,594	\$ 144,142,946

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

Estados consolidados condensados intermedios de utilidad integral
Por los períodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	Nota	30/09/2015	Transacciones del tercer trimestre 2015	30/06/2015	30/09/2014	Transacciones del tercer trimestre 2014	30/06/2014
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 6,789,539	\$ 2,550,052	\$ 4,239,487	\$ 5,102,562	\$ 1,822,247	\$ 3,280,315
Ingresos por mantenimiento		692,016	264,602	427,414	509,609	168,402	341,207
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		105,211	37,408	67,803	87,996	29,476	58,520
Comisión por administración		19,583	19,583	-	-	-	-
		7,606,349	2,871,645	4,734,704	5,700,167	2,020,125	3,680,042
Honorarios de administración		(455,833)	(152,648)	(303,185)	(351,535)	(154,556)	(196,979)
Gastos de operación		(488,420)	(174,399)	(314,021)	(386,393)	(261,729)	(124,664)
Gastos de mantenimiento		(754,488)	(299,927)	(454,561)	(594,982)	(201,042)	(393,940)
Predial		(181,293)	(65,375)	(115,918)	(120,087)	(63,469)	(56,618)
Seguros		(55,410)	(20,247)	(35,163)	(64,334)	(39,741)	(24,593)
		(1,935,444)	(712,596)	(1,222,848)	(1,517,331)	(720,537)	(796,794)
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés		5,670,905	2,159,049	3,511,856	4,182,836	1,299,588	2,883,248
Gastos por intereses		(1,951,797)	(685,108)	(1,266,689)	(1,562,215)	(488,230)	(1,073,985)
Ingresos por intereses		371,170	43,533	327,637	269,848	201,122	68,726
Utilidad después de gastos e ingresos por interés		4,090,278	1,517,474	2,572,804	2,890,469	1,012,480	1,877,989
(Pérdida) utilidad cambiaria, Neta		(3,489,456)	(2,094,798)	(1,394,658)	(397,819)	(832,824)	435,005
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	6 y 8	2,837,712	959,684	1,878,028	1,665,075	592,243	1,072,832
Amortización plataforma administrativa		(146,238)	(48,746)	(97,492)	(146,238)	(48,746)	(97,492)
Amortización de comisiones bancarias		(49,798)	(19,682)	(30,116)	(153,703)	(11,209)	(142,494)
Bono ejecutivo	12.	(269,640)	(77,522)	(192,118)	(420,716)	(51,877)	(368,839)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 2,972,858	\$ 236,410	\$ 2,736,448	\$ 3,437,068	\$ 660,067	\$ 2,777,001

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

Estados consolidados condensados intermedios de variaciones en el patrimonio de los fideicomitentes
Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 1 de enero de 2014		\$ 49,914,979	\$ 8,299,234	\$ 58,214,213
Contribuciones de patrimonio	16.	41,267,735	-	41,267,735
Distribuciones a tenedores	16 y 17	(1,129,280)	(1,720,808)	(2,850,088)
Utilidad neta e integral consolidada		-	3,437,068	3,437,068
Saldos al 30 de septiembre de 2014		<u>\$ 90,053,434</u>	<u>\$ 10,015,494</u>	<u>\$ 100,068,928</u>
Saldos al 1 de enero de 2015		\$ 93,500,173	\$ 11,575,298	\$ 105,075,471
Contribuciones de patrimonio	16.	3,149,485	-	3,149,485
Distribuciones a tenedores	16 y 17	(2,920,175)	(1,457,580)	(4,377,755)
Utilidad neta e integral consolidada		-	2,972,858	2,972,858
Saldos al 30 de septiembre de 2015		<u>\$ 93,729,483</u>	<u>\$ 13,090,576</u>	<u>\$ 106,820,059</u>

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2015 y 2014
(En miles de pesos)

	30/09/2015	30/09/2014
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 2,972,858	\$ 3,437,068
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(2,837,712)	(1,665,075)
Pérdida no realizada en moneda extranjera	3,187,736	690,597
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	432,739	353,859
Reserva plan ejecutivo de compensación	269,640	-
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(371,170)	(269,848)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	1,951,797	1,562,215
Total	5,605,888	4,108,816
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(240,121)	(610,776)
Otras cuentas por cobrar	44,841	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(941,019)	773,663
Pagos anticipados	(201,244)	(58,315)
(Disminución) aumento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	363,311	333,821
Cuentas por pagar partes relacionadas	99,097	114,105
Rentas cobradas por anticipado	108,539	(22,031)
Depósitos de los arrendatarios	181,051	64,004
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	5,020,343	4,828,896
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(4,541,688)	(1,170,015)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	698,035
Adquisiciones de propiedades de inversión	(17,115,308)	(9,473,930)
Inversiones en valores	14,945,756	(23,684,402)
Inversión en asociadas	(412,315)	(248,969)
Intereses recibidos	371,170	269,848
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(6,752,385)	(33,609,433)
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(2,083,709)	(16,209,923)
Obtención de préstamos	10,000,000	15,778,171
Distribuciones a los fideicomitentes	(4,377,755)	(2,850,088)
Aportaciones de los fideicomitentes	-	32,481,946
Intereses pagados	(1,721,071)	(1,248,680)
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	1,817,465	27,951,426
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y efectivo restringido	85,423	(829,111)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	500,848	1,364,458
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 586,271	\$ 535,347

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2015 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 (En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a) Información general

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank Mexico, 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 Mexico, 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 minorista mexicano.

Fibra UNO, como un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y Fibra UNO no está sujeta al 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 sus CBFIs.

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”) – para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con F1 Management, S. C. (“F1 Management”) 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 las 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 las propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Maine”);
- vii. Un contrato de administración de las propiedades con GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“California”) y
- viii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico.

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
CuautiPark II (i)	Propiedades de inversión
Portafolio Oregon (ii)	Propiedades de inversión
Portafolio Indiana (iii)	Propiedades de inversión
Portafolio Kansas (iv)	Propiedades de inversión
Portafolio Buffalo (v)	Propiedades de inversión
Portafolio Utah (vi)	Propiedades de inversión
Portafolio Florida (vii)	Propiedades de inversión

- i. Con fecha 30 de septiembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un parque industrial denominado “CuautiPark II” por \$783,500, por el cual Fibra UNO pagó 19,806,720 CBFIs equivalentes a \$700,741 y un pago en efectivo de \$82,759. El inmueble se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 39 de la carretera México-Querétaro en el Estado de México.
- ii. Con fecha 11 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Oregon”, por el cual pago 41,390,686 CBFIs equivalentes a \$1,626,000. El portafolio se conforma de 3 centros comerciales en la Ciudad de México.
- iii. Con fecha 2 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Indiana”, por el cual pagó un precio en efectivo de \$3,190,000. El portafolio se conforma por 13 planteles educativos de “Grupo ICEL”. La operación es un sale-and lease-back bajo un contrato de arrendamiento *triple-neto* a 10 años con prórroga de 10 años adicionales.

- iv. Con fecha 30 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Kansas”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$10,452,127. El portafolio se conforma de 10 centros comerciales, cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas, dos centros comerciales en proceso de estabilización, y siete terrenos para futuras expansiones.
- v. Con fecha 17 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio “Buffalo”, un desarrollo de usos mixtos, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de 185 millones de dólares estadounidenses, equivalente a \$2,820,418, el portafolio incluye el prestigiado proyecto conocido como “Mitikah”, ubicado al sur de la Ciudad de México. El proyecto tendrá diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos.
- vi. Con fecha 4 de marzo de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado portafolio “Utah”, el cual se encuentra localizado en la Ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas. El precio total de compra fue por 67.9 millones de dólares estadounidenses equivalentes a \$1,010,664.
- vii. Con fecha 27 de febrero de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado portafolio “Florida”, el cual se encuentra localizado en la ciudad de México sobre la esquina de Avenida Insurgentes Sur y Barranca del Muerto. El precio total de compra fue por \$640,098.

c) Eventos relevantes

- i. Con fecha 29 de julio de 2015, Fibra UNO firmó una línea de crédito revolvente comprometida con vigencia de cinco años y sin garantías. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer S.A., HSBC Mexico S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por \$7,000,000 millones y USD 360 millones, con una tasa de interés pactada de TIIE para el monto en pesos más un margen de entre 1.25 y 1.5 puntos base y de LIBOR para el monto en dólares más un margen entre 1.25 y 1.5 puntos base. Al 30 de septiembre de 2015 Fibra UNO no ha realizado disposiciones de esta línea de crédito.
- ii. El 26 de junio de 2015, Fibra UNO concluyó el proceso de levantamiento de capital de un vehículo de desarrollo inmobiliario a través de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios bajo la modalidad de llamadas de capital no sujetos al régimen fiscal de FIBRA. El monto total comprometido del vehículo asciende a \$6,000,000 de los cuales se ha realizado una primera llamada de capital por \$1,200,000 equivalentes al 20% del monto total del vehículo. Fibra UNO será co-inversionista en todos los proyectos en que invierta este vehículo con no menos del 30% de participación en el capital de cada uno. F1 Administración, S. C. subsidiaria de Fibra UNO actuará como Fideicomitente y Administrador del vehículo. Al 30 de septiembre de 2015 Fibra UNO no ha realizado ninguna aportación a los proyectos.

- iii. Con fecha 4 de febrero de 2015, Fibra UNO realizó la emisión de bonos de deuda en el mercado local en dos tramos; uno a tasa fija y el otro a tasa variable, ambos al amparo de un programa de Certificados Bursátiles por \$25,000 millones. La emisión a tasa fija fue por \$7,500 millones con un cupón de 6.99% a un plazo de 10.5 años, mientras que la de tasa variable fue una reapertura de la emisión con clave de pizarra FUNO 13 por \$2,500 millones para totalizar \$6,850 millones por dicha emisión, a una tasa de TIIIE+0.80%.

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".

La administración de Fibra UNO considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos. Los resultados del periodo de nueve y tres meses no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año.

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 reportes financieros intermedios. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2014 y 2013, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) *Adopción de nuevas normas*

Las siguientes IFRS han sido emitidas pero aún no han tenido efecto:
IFRS 9, Instrumentos Financieros e IFRS 15, Ingreso por Contratos de Clientes

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingresos actuales incluidos en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

Fibra UNO estima que la aplicación de la IFRS 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. No es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que Fibra Uno haya realizado una revisión detallada.

Modificaciones a la IFRS 11, Contabilización para Adquisiciones de Inversiones en Operaciones Conjuntas.

Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38, Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización.

Modificaciones a la IAS 27, Estados financieros separados.

c) **Reclasificaciones**

Los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2015.

d) **Estacionalidad**

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

3. Efectivo y efectivo restringido	30/09/2015	31/12/2014
Efectivo y bancos	\$ 385,951	\$ 181,675
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	200,320	319,173
	\$ 586,271	\$ 500,848

4. Inversiones en valores	30/09/2015	31/12/2014
Valores gubernamentales de negociación	\$ 4,582,690	\$ 19,528,446

5. Rentas por cobrar a clientes	30/09/2015	31/12/2014
Rentas por cobrar a clientes	\$ 993,775	\$ 722,987
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(90,151)	(59,484)
	<u>\$ 903,624</u>	<u>\$ 663,503</u>

6. Propiedades de inversión	Tipo	No.	30/09/2015	31/12/2014
Saldos al inicio del período			\$ 113,831,162	\$ 88,905,718
Adquisiciones:				
CuautiPark II	Industrial	1	783,500	-
Oregon	Comercial	3	1,626,000	-
Kansas	Oficinas	12	10,452,127	-
Buffalo	Desarrollo	1	2,820,418	-
Indiana	Comercial	13	3,190,000	-
Utah	Oficinas	1	1,010,664	-
Florida	Oficinas	1	640,098	-
Samara	Mixto	1	-	5,586,000
Portafolio P4	Oficinas	2	-	280,300
Portafolio R-15	Comercial	2	-	3,835,434
Portafolio California	Industrial	29	-	3,638,928
La Viga	Oficinas	1	-	646,743
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	120,979
Hotel Centro Histórico	Comercial	1	-	1,173,506
Portafolio Maine	Mixto	6	-	1,673,636
Adiciones de propiedades de inversión			4,541,688	3,573,709
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			2,563,961	4,396,209
Saldos al final del período			\$ <u>141,459,618</u>	\$ <u>113,831,162</u>

Valor razonable:

Inversión terminada	\$	125,801,834	\$	102,889,460
Inversión en proceso de construcción		13,254,094		8,538,012
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo		2,403,690		2,403,690
	\$	141,459,618	\$	113,831,162

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2015 Fibra UNO estima que el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$2,563,961 y al 31 de diciembre de 2014 fue por \$4,396,209.

7. Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	30/09/2015	31/12/2014
Portafolio Buffalo	\$ -	\$ 506,736
Portafolio Kansas	-	400,000
Portafolio Utah	-	188,755
Portafolio Florida	-	25,604
	\$ -	\$ 1,121,095

8.	Inversión en asociadas	% de participación	30/09/2015	31/12/2014
	Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,569,275	\$ 2,295,524
	Torre Diana (1)	50%	697,051	558,487
			\$ 3,266,326	\$ 2,854,011

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

El saldo de la inversión en Torre Mayor al 30 de septiembre de 2015, se incrementó por \$273,751, mismos que corresponden a ajustes en el valor razonable. Este efecto se muestra en el estado de resultados de manera conjunta con aquellos atribuibles a las propiedades de inversión descritas en la Nota 6.

El saldo de la inversión en Torre Diana al 30 de septiembre de 2015, se incrementó por \$138,565 mismos que corresponden a las aportaciones realizadas por Fibra UNO para el desarrollo del proyecto.

9.	Otros activos, Neto	30/09/2015	31/12/2014
	Plataforma administrativa	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
	Asesoría por implementación	440,800	440,800
	Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	-
	Amortización acumulada	(341,222)	(194,984)
		\$ 2,173,252	\$ 2,289,490

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de Septiembre de 2015				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo es miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) \$173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 158,862	-
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,518
Hipotecario	G-30 Met Life \$450 millones FID 435	MXN	10.11%	feb-16	385,828	-
Hipotecario	G-30 GE Fid. 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,376,663	-
Hipotecario	Morado GE US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	240,237
Hipotecario	Morado GE US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	47,052
Hipotecario	Morado GE \$864.8 millones	MXN	6.1600%	jul-16	834,574	-
Hipotecario	Morado GE \$898 millones	MXN	6.1600%	jul-16	867,463	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	mar-20	-	77,971
Hipotecario	Finsa GE US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	53,585
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	15,486
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	960,471	-
Bono	Nacional	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	6,850,058	-
Bono	Nacional	MXN	6.9900%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional	UDIS	UDIS	dic-28	2,260,346	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Saldos insolutos al 30 de Septiembre del 2015 \$					23,194,265	1,437,849
Tipo de cambio al 30 de Septiembre de 2015						17.0771
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$						24,554,291
Saldos insolutos al 30 de Septiembre de 2015 en pesos equivalentes						47,748,556
Prestamos a corto plazo						(7,208,183)
Total prestamos a largo plazo						40,540,373
Costo de la transacción						(428,701)
					\$	<u>40,111,672</u>

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 163,617	-
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,671
Hipotecario	G-30 Banamex Us Tranche Tultipark 10 millones FID 909	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	9,531
Hipotecario	G-30 MetLife 450 millones FID 435	MXN	10.11%	feb-16	393,368	-
Hipotecario	G-30 GE Tultipark Us 19.5 millones	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	18,501
Hipotecario	G-30 GE Fid. 721/722 1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,404,873	-
Hipotecario	Morado GE US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	243,940
Hipotecario	Morado GE US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	105,260
Hipotecario	Morado GE 864.8 millones	MXN	6.1600%	jul-16	842,818	-
Hipotecario	Morado GE 898 millones	MXN	6.1600%	jul-16	875,858	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	mar-20	-	80,801
Hipotecario	Finsa GE US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	55,148
Hipotecario	Hotel Centro Histórico Metlife	USD	7.50%	jul-15	-	30,874
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	16,043
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	995,278	-
Bono	Nacional	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	4,350,058	-
Bono	Nacional	UDIS	UDIS	dic-28	2,243,613	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Saldos insolutos al 31 de Diciembre del 2014					\$ 13,269,483	1,563,769
					Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014	14.7348
					Saldo en dólares en pesos equivalentes	\$ 23,041,823
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014 en pesos equivalentes						36,311,306
					Préstamos a corto plazo	(1,791,924)
					Total de préstamos a largo plazo	34,519,382
					Costo de la transacción	(390,672)
						\$ 34,128,710

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:

- 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.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto Operativo) (NOI) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.2 a 1.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500 millones.

- 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.
- 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 insoluta 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.

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 30 de septiembre de 2015 son:

Años de vencimiento	30/09/2015
2016	\$ 1,515,564
2017	985,052
2018	6,999,244
2019	153,319
2020	2,049,748
2021 y años posteriores	28,837,446
	\$ 40,540,373

11. Cuentas por pagar y gastos acumulados	30/09/2015	31/12/2014
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 1,094,245	\$ 1,083,134
Proveedores	155,494	112,277
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	492,834	996,916
Intereses por pagar	461,414	263,508
	<u>\$ 2,203,987</u>	<u>\$ 2,455,835</u>

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 creados. Al final del año Fibra UNO revisará su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados apoyándose en valuaciones realizadas por peritos independientes calificados. Los efectos de la revisión de la estimación original podrían diferir significativamente. Los costos de compensación relacionados a este plan por los tres meses y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014, fueron por \$77,522, \$51,877, \$269,640 y \$420,716, respectivamente. Durante el tercer trimestre de 2015 derivado de este programa se pusieron en circulación 8,734,156 CBFIs.

13. Ingresos mínimos de arrendamientos futuros

El valor de los cobros mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos de la siguiente forma:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 4,359,216	\$ 2,122,741	\$ 1,303,672	\$ 7,785,629
De uno a 5 años	13,652,567	5,260,879	2,634,633	21,548,079
Más de 5 años	8,398,509	773,924	1,396,181	10,568,614
	<u>\$ 26,410,292</u>	<u>\$ 8,157,544</u>	<u>\$ 5,334,486</u>	<u>\$ 39,902,322</u>

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	30/09/2015	31/12/2014
Gastos por:		
Fibra UNO Administración		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	<u>\$ 829,129</u>	<u>\$ 949,263</u>

Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ 396,090	\$ 370,869
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 1,667,688	\$ 880,810
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	\$ 807,771	\$ 689,000
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V. (4)		
Servicios recibidos capitalizados	\$ 452,246	\$ 352,480
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 325,432	\$ 305,114
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 146,677	\$ 134,357
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	\$ 14,913	\$ 44,837
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	\$ 203	\$ 3,038
Cabi Inver, S. A. de C. V. (5)		
Servicios recibidos	\$ -	\$ 742

1. El Fideicomiso 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. El Fideicomiso 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. El Fideicomiso celebró un contrato de prestación de servicios de suministro de obra, los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagará a Cabi Inver, S. A. de C. V. y/o Luxe Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.

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

b) 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
7 de agosto de 2015	\$ 1,499,273	\$ 643,238	\$ 856,035
11 de mayo de 2015	1,470,961	814,342	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

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
11 de agosto de 2014	\$ 1,154,948	\$ 663,668	\$ 491,280
9 de mayo de 2014	826,813	618,814	208,000
13 de febrero de 2014	868,327	438,326	430,000
Total al 30 de septiembre de 2014	\$ 2,850,088	\$ 1,720,808	\$ 1,129,280

7 de noviembre de 2014	\$ 1,432,475	\$ 714,214	\$ 718,261
11 de agosto de 2014	1,154,948	663,668	491,280
9 de mayo de 2014	826,813	618,813	208,000
13 de febrero de 2014	868,327	438,326	430,001
Total al 31 de diciembre de 2014	\$ 4,282,563	\$ 2,435,021	\$ 1,847,542

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 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido por concepto de anticipo del resultado fiscal \$1,457,580 y \$1,720,808, respectivamente. Asimismo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha realizado distribuciones de resultado fiscal por \$2,435,021, de los cuales \$438,326 corresponden al ejercicio 2013. El resultado fiscal distribuido correspondiente al ejercicio 2014 fue por \$1,996,695.

18. Compromisos y contingencias

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Como parte de las transacciones de constitución, Fibra UNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, Fibra UNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de “Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión”.
- c) Con fecha 16 de octubre de 2015, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por \$1,525,892 millones. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de noviembre de 2015.
- 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 \$5,700,000 de los cuales \$5,683,991 han sido ejercidos.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios 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 16 de octubre de 2015.