

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

Estados financieros consolidados condensados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de diciembre 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 por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los periodos tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

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

| Activos | Notas | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo y efectivo restringido | 3. | \$ 5,995,918 | \$ 500,848 |
| Inversiones en valores | 4. | 2,300,596 | 19,528,446 |
| Rentas por cobrar a clientes, Neto | 5. | 751,346 | 663,503 |
| Otras cuentas por cobrar | | 46,523 | 100,220 |
| Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado | | 4,161,762 | 3,082,513 |
| Pagos anticipados | | 459,660 | 171,658 |
| Total del activo circulante | | 13,715,805 | 24,047,188 |
| Activo no circulante: | | | |
| Propiedades de inversión | 6. | 152,349,934 | 113,831,162 |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 7. | - | 1,121,095 |
| Inversiones en asociadas | 8. | 3,113,889 | 2,854,011 |
| Otros activos, Neto | 9. | 2,121,525 | 2,289,490 |
| Total del activo no circulante | | 157,585,348 | 120,095,758 |
| Total | | \$ 171,301,153 | \$ 144,142,946 |

| Pasivos y Patrimonio | Notas | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|
| Pasivo circulante: | | | |
| Préstamos | 10. | \$ 10,123,627 | \$ 1,791,924 |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 11. | 2,440,971 | 2,455,835 |
| Rentas cobradas por anticipado | | 100,010 | 57,023 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 14. | 104,488 | - |
| Total del pasivo circulante | | 12,769,096 | 4,304,782 |
| Préstamos a largo plazo | 10. | 44,209,408 | 34,128,710 |
| Depósitos de los arrendatarios | | 702,303 | 474,809 |
| Rentas cobradas por anticipado a largo plazo | | 261,968 | 159,174 |
| Total del pasivo | | 57,942,775 | 39,067,475 |
| Patrimonio de los fideicomitentes: | | | |
| Aportaciones de los fideicomitentes | 16. | 97,742,581 | 93,500,173 |
| Utilidades retenidas | | 15,615,797 | 11,575,298 |
| Total del patrimonio | | 113,358,378 | 105,075,471 |
| Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes | | \$ 171,301,153 | \$ 144,142,946 |

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

Estados consolidados condensados de utilidad integral
Por el período del 1 enero al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014
(En miles de pesos)

| | Notas | 31/12/2015 | Transacciones del cuarto trimestre 2015 | 30/09/2015 | 31/12/2014 | Transacciones del cuarto trimestre 2014 | 30/09/2014 |
|--|-------|---------------------|---|---------------------|---------------------|---|---------------------|
| Ingresos de propiedades de inversión | | \$ 9,574,616 | \$ 2,785,077 | \$ 6,789,539 | \$ 6,989,751 | \$ 1,887,189 | \$ 5,102,562 |
| Ingresos por mantenimiento | | 963,376 | 271,360 | 692,016 | 707,842 | 198,233 | 509,609 |
| Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios | | 148,573 | 43,362 | 105,211 | 124,387 | 36,391 | 87,996 |
| Comisión por administración | | 38,333 | 18,750 | 19,583 | - | - | - |
| | | 10,724,898 | 3,118,549 | 7,606,349 | 7,821,980 | 2,121,813 | 5,700,167 |
| Honorarios de administración | | (612,928) | (157,095) | (455,833) | (490,832) | (139,297) | (351,535) |
| Gastos de operación | | (668,237) | (179,817) | (488,420) | (530,623) | (144,230) | (386,393) |
| Gastos de mantenimiento | | (1,065,230) | (310,742) | (754,488) | (807,394) | (212,412) | (594,982) |
| Predial | | (258,801) | (77,508) | (181,293) | (155,104) | (35,017) | (120,087) |
| Seguros | | (87,012) | (31,602) | (55,410) | (84,179) | (19,845) | (64,334) |
| | | (2,692,208) | (756,764) | (1,935,444) | (2,068,132) | (550,801) | (1,517,331) |
| Utilidad antes de gastos e ingresos por interés | | 8,032,690 | 2,361,785 | 5,670,905 | 5,753,848 | 1,571,012 | 4,182,836 |
| Gastos por intereses | | (2,681,540) | (729,743) | (1,951,797) | (2,019,111) | (456,896) | (1,562,215) |
| Ingresos por intereses | | 412,083 | 40,913 | 371,170 | 430,494 | 160,646 | 269,848 |
| Utilidad después de gastos e ingresos por interés | | 5,763,233 | 1,672,955 | 4,090,278 | 4,165,231 | 1,274,762 | 2,890,469 |
| Pérdida cambiaria, Neta | | (3,878,142) | (388,686) | (3,489,456) | (2,222,097) | (1,824,278) | (397,819) |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | 6 y 8 | 4,714,042 | 1,876,330 | 2,837,712 | 4,659,760 | 2,994,685 | 1,665,075 |
| Amortización plataforma administrativa | | (194,984) | (48,746) | (146,238) | (194,984) | (48,746) | (146,238) |
| Amortización de comisiones bancarias | | (81,867) | (32,069) | (49,798) | (166,545) | (12,842) | (153,703) |
| Bono ejecutivo | 12. | (587,792) | (318,152) | (269,640) | (530,280) | (109,564) | (420,716) |
| Utilidad neta e integral consolidada | | \$ 5,734,490 | \$ 2,761,632 | \$ 2,972,858 | \$ 5,711,085 | \$ 2,274,017 | \$ 3,437,068 |

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

Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
Por el período del 1 de enero al 31 de diciembre 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. | 45,432,735 | - | 45,432,735 |
| Distribuciones a tenedores | 16 y 17 | (1,847,541) | (2,435,021) | (4,282,562) |
| Utilidad neta e integral consolidada | | - | 5,711,085 | 5,711,085 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | | \$ 93,500,173 | \$ 11,575,298 | \$ 105,075,471 |
| Contribuciones de patrimonio | 16. | 8,452,064 | - | 8,452,064 |
| Distribuciones a tenedores | 16 y 17 | (4,209,656) | (1,693,991) | (5,903,647) |
| Utilidad neta e integral consolidada | | - | 5,734,490 | 5,734,490 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | | \$ 97,742,581 | \$ 15,615,797 | \$ 113,358,378 |

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo
Por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(En miles de pesos)

| | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|----------------------------|--------------------------|
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad neta e integral consolidada | \$ 5,734,490 | \$ 5,711,085 |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo: | | |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | (4,714,042) | (4,659,760) |
| Pérdida (ganancia) no realizada en moneda extranjera | 3,061,413 | (940,597) |
| Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones | 622,664 | 194,984 |
| Bono ejecutivo | 587,792 | 530,280 |
| Intereses a favor | (412,083) | (430,494) |
| Intereses a cargo | 2,681,540 | 2,019,111 |
| Total | <u>7,561,774</u> | <u>2,424,609</u> |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Rentas por cobrar a clientes | (87,843) | (139,594) |
| Otras cuentas por cobrar | 53,697 | 108,319 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | - | 125,609 |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado | (1,079,249) | 653,489 |
| Pagos anticipados | (288,002) | (153,973) |
| (Disminución) aumento en: | | |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados | 538,239 | (3,432,793) |
| Cuentas por pagar partes relacionadas | 104,488 | (60,767) |
| Rentas cobradas por anticipado | 145,781 | 40,667 |
| Depósitos de los arrendatarios | 227,494 | 85,231 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | <u>7,176,379</u> | <u>(349,203)</u> |
| Actividades de inversión: | | |
| Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos por adquisición | (8,122,203) | (5,922,684) |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | - | (223,060) |
| Adquisiciones de propiedades de inversión | (17,109,239) | (2,840,609) |
| Inversiones en valores | 17,227,850 | (18,804,470) |
| Inversión en asociadas | (138,564) | - |
| Intereses recibidos | 412,083 | 430,494 |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | <u>(7,730,073)</u> | <u>(27,360,329)</u> |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Pagos y prepagos anticipados de préstamos | (2,612,737) | (15,320,277) |
| Obtención de préstamos | 16,920,892 | 15,957,900 |
| Distribuciones a los fideicomitentes | (5,903,647) | (4,282,562) |
| Aportaciones de los fideicomitentes | - | 32,481,946 |
| Intereses pagados | (2,355,744) | (1,991,085) |
| Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento | <u>6,048,764</u> | <u>26,845,922</u> |
| Efectivo y efectivo restringido: | | |
| Incremento (disminución) neto en efectivo y efectivo restringido | 5,495,070 | (863,610) |
| Efectivo y efectivo restringido al inicio del período | 500,848 | 1,364,458 |
| Efectivo y efectivo restringido al final del período | \$ <u>5,995,918</u> | \$ <u>500,848</u> |

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 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 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, al ser un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”), califica para ser tratada como una entidad de traspaso en México para 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, por lo tanto, 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 los CBFIs emitidos por ella.

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

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

- vii. Un contrato de administración de propiedades con GP Servicios Industriales, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“California”);
- viii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico y,
- 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.

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 realizadas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2015:

| Portafolio | Tipo de adquisición |
|---------------------------|--------------------------|
| Portafolio Alaska (i) | Propiedades de inversión |
| Portafolio Lamar (ii) | Propiedades de inversión |
| Artificios No. 40 (iii) | Propiedades de inversión |
| CuautiPark II (iv) | Propiedades de inversión |
| Portafolio Oregon (v) | Propiedades de inversión |
| Portafolio Indiana (vi) | Propiedades de inversión |
| Portafolio Kansas (vii) | Propiedades de inversión |
| Portafolio Buffalo (viii) | Desarrollo |
| Portafolio Utah (ix) | Propiedades de inversión |
| Portafolio Florida (x) | Propiedades de inversión |

- i. Con fecha 14 de diciembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Alaska”, por el cual Fibra UNO pagó un precio de \$5,246,766 equivalente a 148,327,000 CBFIs, el 5% de estos CBFIS permanecerá en un fideicomiso de garantía durante un año por cualquier contingencia que pudiera surgir y no tendrán derechos patrimoniales ni económicos durante ese periodo y por lo tanto no estarán en circulación. El portafolio se integra de seis edificios de oficinas localizados dentro de los principales corredores de oficinas de la Ciudad de México.

-
- ii. Con fecha 19 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Lamar”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$2,295,000. El portafolio se integra de cuatro planteles universitarios localizados en el área metropolitana de la ciudad de Guadalajara pertenecientes a Grupo ICEL. Así mismo, como parte de la operación, Fibra UNO firmó un contrato de *Sale and Lease Back* con Grupo ICEI, que considera un contrato de arrendamiento triple neto con una vigencia de 10 años y una prórroga de 10 años adicionales.
 - iii. Con fecha 4 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México en la calle de Artificios No. 40, por el cual Fibra UNO realizó un pago en efectivo por \$52,950.
 - iv. 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.
 - v. Con fecha 11 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Oregon”, por el cual Fibra UNO pagó 41,390,686 CBFIs equivalentes a \$1,626,000. El portafolio se conforma de 3 centros comerciales en la Ciudad de México.
 - vi. Con fecha 2 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado “Indiana”, por el cual Fibra UNO 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.
 - vii. 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.
 - viii. 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.
 - ix. Con fecha 4 de marzo de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado “Utah”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$1,010,664, la propiedad se encuentra localizado en la Ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas.
 - x. Con fecha 27 de febrero de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado “Florida”, por el cual Fibra UNO pagó un precio en efectivo de \$640,098, la propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre la esquina de Avenida Insurgentes Sur y Barranca del Muerto.
-

c) Eventos relevantes

- i. Con fecha 15 de diciembre de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con Metlife en pesos, por \$384,074. El crédito devengaba intereses a una tasa fija de 10.11%.
- ii. Con fecha 3 de diciembre de 2015, Fibra UNO llevó a cabo en el mercado internacional una emisión de bonos de deuda quirografarios a 10 años por 300 millones de dólares estadounidenses (Senior Notes 2026). Estos bonos vencen el 30 de enero de 2026 y tienen un cupón a tasa fija del 5.25%.
- iii. Con fecha 26 de noviembre de 2015, Fibra UNO firmo un contrato de crédito sin garantía con Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000,000 el cual devenga intereses a una tasa TIIE más 2%. El plazo para liquidar esta deuda es del 26 de noviembre de 2016.
- iv. 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 banco agente del sindicado 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 y 360 millones de dólares estadounidenses, con una tasa de interés de TIIE para el monto en pesos y de LIBOR para el monto en dólares más un margen entre 125 y 150 puntos base. Con fecha 16 de octubre de 2015, el contrato de crédito de esta línea fue modificado para incluir a Deutsche Bank, A.G. como banco sindicado con un compromiso de 50 millones de dólares estadounidenses, con lo que el monto en dólares de esta línea incrementó a 410 millones de dólares estadounidenses. Al 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO no ha realizado disposiciones de esta línea de crédito.
- v. El 26 de junio de 2015, Fibra UNO concluyó el proceso de levantamiento de capital de un vehículo de desarrollo inmobiliario (HELIOS) 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 HELIOS con no menos del 30% de participación en el capital de cada uno. F1 Administración, S. C. (F1 Administración) subsidiaria de Fibra UNO actuará como Fideicomitente y Administrador del vehículo. Al 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO no ha realizado ninguna inversión en los proyectos.
- vi. Con fecha 1 de abril de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con Metlife en dólares, que asumió como parte de la adquisición del Hotel Hilton Centro Histórico por 30.2 millones de dólares estadounidenses. El crédito devengaba intereses a una tasa fija de 7.5%.
- vii. Con fecha 4 de febrero de 2015, Fibra UNO realizó la emisión de certificados bursátiles de deuda en el mercado local a través de una emisión a tasa fija (FUNO 15) y la reapertura de la emisión a tasa variable (FUNO 13), ambas al amparo de un programa de Certificados Bursátiles

hasta por \$25,000 millones. La emisión FUNO 15 se realizó por un monto de \$7,500 millones a una tasa de 6.99% a un plazo de 10.5 años, y la reapertura de FUNO 13, con vencimiento el 10 de junio de 2019, se llevó a cabo por \$2,500 millones, para quedar con un saldo de \$6,850 millones, a una tasa de TIE+0.80%.

2. Bases de presentación

a) 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.

b) Adopción de nuevas normas

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

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

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

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

| | |
|---|--|
| IFRS 9 | Instrumentos Financieros (2) |
| IFRS 15 | Ingresos de Contratos con Clientes (2) |
| Modificaciones a la IFRS 11 | Contabilización para Adquisiciones de Participación en Acuerdos Conjuntos (1) |
| Modificaciones a la IAS 1 | Iniciativa de Revelaciones ⁽¹⁾ |
| Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 38 | Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización ⁽¹⁾ |
| Modificaciones a la IAS 16 y la IAS 41 | Agricultura: Plantas productoras ⁽¹⁾ |
| Modificaciones a la IAS 10 e IAS 28 | Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjuntos ⁽¹⁾ |
| Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 | Entidades de Inversión: aplicación de la Excepción de Consolidación ⁽¹⁾ |
| Modificaciones a las IFRS | Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 ⁽¹⁾ |

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

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

c) Estacionalidad

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

| 3. Efectivo y efectivo restringido | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Efectivo y bancos | \$ 5,778,532 | \$ 181,675 |
| Efectivo restringido: | | |
| Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios | 217,386 | 319,173 |
| | \$ 5,995,918 | \$ 500,848 |
| | | |
| 4. Inversiones en valores | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Valores gubernamentales de negociación | \$ 2,300,596 | \$ 19,528,446 |
| | | |
| 5. Rentas por cobrar a clientes | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Rentas por cobrar a clientes | \$ 856,497 | \$ 722,987 |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso | (105,151) | (59,484) |
| | \$ 751,346 | \$ 663,503 |
| | | |
| 6. Propiedades de inversión | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Valor razonable: | | |
| Inversión terminada | \$ 137,830,327 | \$ 103,147,425 |
| Inversión en proceso de construcción | 10,774,701 | 7,708,914 |
| Reservas territoriales | 1,341,216 | 571,133 |
| Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo | 2,403,690 | 2,403,690 |
| | \$ 152,349,934 | \$ 113,831,162 |

| Concepto | Tipo | Propiedades | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Saldos al inicio del período | | | \$ 113,831,162 | \$ 88,905,718 |
| Adquisiciones: | | | | |
| Alaska | Oficinas | 6 | 5,246,766 | - |
| Lamar | Comercial | 4 | 2,295,000 | - |
| Artificios No. 40 | Oficinas | 1 | 52,950 | - |
| CuautiPark II | Industrial | 1 | 783,500 | - |
| Oregon | Comercial | 3 | 1,626,000 | - |
| Indiana | Comercial | 13 | 3,190,000 | - |
| Kansas | Oficinas | 12 | 10,452,127 | - |
| Buffalo | Desarrollo | 1 | 2,820,418 | - |
| Utah | Oficinas | 1 | 1,010,664 | - |
| Florida | Oficinas | 1 | 640,098 | - |
| Samara | Mixto | 1 | - | 5,586,000 |
| Terreno Cancún | Desarrollo | 1 | - | 407,976 |
| Insurgentes 476 | Oficinas | 1 | - | 216,000 |
| Insurgentes 1571 | Oficinas | 1 | - | 64,300 |
| Christel House | Desarrollo | 1 | - | 34,213 |
| Península Vallarta | Comercial | 1 | - | 260,000 |
| Portafolio California | Industrial | 29 | - | 3,638,928 |
| La Viga | Oficinas | 1 | - | 646,743 |
| Galerías Guadalajara | Comercial | 1 | - | 3,575,434 |
| 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 | | | 5,808,521 | 3,131,520 |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión | | | 4,592,728 | 4,396,209 |
| Saldos al final del período | | | \$ 152,349,934 | \$ 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 31 de diciembre de 2015 el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$4,592,728 y al 31 de diciembre de 2014 fue por \$4,396,209.

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

| 8. Inversión en asociadas | % de participación | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Torre Mayor | 49% | \$ 2,416,838 | \$ 2,295,524 |
| Torre Diana | 50% | 697,051 | 558,487 |
| | | <u>\$ 3,113,889</u> | <u>\$ 2,854,011</u> |

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 31 de diciembre de 2015, se incrementó por \$121,314, mismos que corresponden principalmente a ajustes en el valor razonable de sus propiedades de inversión. 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 31 de diciembre de 2015, se incrementó por \$138,564 y corresponden principalmente a las aportaciones realizadas por Fibra UNO para el desarrollo del proyecto.

| 9. Otros activos, Neto | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|---------------------|---------------------|
| Plataforma administrativa (1) | \$ 2,043,674 | \$ 2,043,674 |
| Asesoría por implementación | 440,800 | 440,800 |
| Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario | 30,000 | - |
| Amortización acumulada | (392,949) | (194,984) |
| | <u>\$ 2,121,525</u> | <u>\$ 2,289,490</u> |

10. Préstamos

| Tipo | Institución | Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015 | | | | |
|---|---|---|-----------------|-------------|------------|--------------------|
| | | Moneda | Tasa de Interés | Vencimiento | Saldo MXN | Saldo es miles USD |
| Hipotecario | G-30 Banamex (lzt Ps.) \$173.8 millones FID 547 | MXN | TIIE + 1.90% | feb-21 | \$ 157,223 | - |
| Hipotecario | G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547 | USD | Libor + 1.90% | feb-21 | - | 3,466 |
| Hipotecario | G-30 GE Fid. 721/722 \$1,480 millones | MXN | 7.75% | oct-16 | 1,366,756 | - |
| Hipotecario | Morado Balckstone (antes GE) US 254.2 millones | USD | 3.10% | jul-16 | - | 238,943 |
| Hipotecario | Morado Balckstone (antes GE) US 179 millones | USD | Libor + 2.5875% | jul-16 | - | 42,703 |
| Hipotecario | Morado Balckstone (antes GE) \$864.8 millones | MXN | 6.1600% | jul-16 | 831,632 | - |
| Hipotecario | Morado Balckstone (antes GE) \$898 millones | MXN | 6.1600% | jul-16 | 864,468 | - |
| Hipotecario | Finsa Bancomext US 84.7 millones | USD | 4.89% | oct-20 | - | 76,993 |
| Hipotecario | Finsa GE US 58.7 | USD | Libor + 3.45% | jul-18 | - | 53,049 |
| Hipotecario | HSBC Samara | USD | Libor + 2.0% | sep-21 | - | 15,301 |
| Hipotecario | HSBC Samara | MXN | TIIE + 2.0% | sep-21 | 948,868 | - |
| Quirografario | Inbursa | MXN | TIIE + 2.0% | nov-16 | 2,000,000 | - |
| Bono | Nacional | 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 | 5.09% | dic-28 | 2,290,766 | - |
| Bono | Internacional | USD | 5.25% | ene-24 | - | 600,000 |
| Bono | Internacional | USD | 6.95% | ene-44 | - | 400,000 |
| Bono | Internacional | USD | 5.25% | nov-25 | - | 300,000 |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre del 2015 \$ | | | | | 24,809,771 | 1,730,455 |
| Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015 | | | | | | 17,3398 |
| Saldo de dólares en pesos equivalentes \$ | | | | | | 30,005,744 |
| Saldos insolutos al 31 de Diciembre de 2015 en pesos equivalentes | | | | | | 54,815,515 |
| Prestamos a corto plazo | | | | | | (10,123,627) |
| Total prestamos a largo plazo | | | | | | 44,691,888 |
| Costo de la transacción | | | | | | (482,480) |
| | | | | | | \$ 44,209,408 |

| 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% | oct-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 | 5.09% | 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) |
| Saldo en dólares en pesos equivalentes | | | | | | \$ 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. Las condiciones más relevantes son:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- Activos totales no gravados. Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la deuda no garantizada de la emisora y sus subsidiarias.
- Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar deuda garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda garantizada y a cualquier otra deuda garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la deuda garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de

recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.

- Ni el Fideicomiso ni ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total 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 nos requiere lo siguiente:

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

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

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2015 son:

| Años de vencimiento | 31/12/2015 |
|-------------------------|----------------------|
| 2017 | \$ 182,609 |
| 2018 | 990,392 |
| 2019 | 7,001,742 |
| 2020 | 1,107,715 |
| 2021 | 1,076,914 |
| 2022 y años posteriores | 34,332,516 |
| | \$ 44,691,888 |

| 11. Cuentas por pagar y gastos acumulados | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|---------------------|---------------------|
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión | \$ 1,373,899 | \$ 1,083,134 |
| Proveedores | 86,945 | 112,277 |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar | 434,413 | 996,916 |
| Intereses por pagar | 545,714 | 263,508 |
| | \$ 2,440,971 | \$ 2,455,835 |

12. Pagos basados en CBFIS

En la asamblea anual de tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIS liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIS que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO determina el número e importe de los CBFIS que espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación relacionados a este plan al 31 de diciembre de 2015 y 2014, fueron por \$587,792 y \$530,280, respectivamente. Durante 2015 y derivado de este programa se pusieron en circulación 8,734,156 CBFIS.

13. Ingresos mínimos de arrendamiento futuros

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

| Año | Comercial | Industrial | Oficinas | Total |
|-----------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Menos de un año | \$ 4,859,534 | \$ 2,506,048 | \$ 1,367,126 | \$ 8,732,708 |
| De uno a 5 años | 15,735,942 | 6,394,906 | 2,924,259 | 25,055,107 |
| Más de 5 años | 9,621,635 | 1,321,741 | 1,792,087 | 12,735,463 |
| | \$ 30,217,111 | \$ 10,222,695 | \$ 6,083,472 | \$ 46,523,278 |

| 14. Operaciones y saldos con partes relacionadas | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|--|--------------|------------|
| Ingresos por: | | |
| F1 Administración, S.C. | | |
| Comisión por administración (6) | \$ 38,333 | \$ - |
| Gastos por: | | |
| Fibra UNO Administración | | |
| Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1) | \$ 828,116 | \$ 949,263 |
| Honorarios de administración 0.5% (1) | \$ 533,224 | \$ 370,869 |
| Parks Desarrolladora, S. A. de C. V. | | |
| Servicios recibidos capitalizados (4) | \$ 1,801,200 | \$ 880,810 |
| Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V. | | |
| Servicios recibidos capitalizados (4) | \$ 855,943 | \$ 689,000 |
| G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V. | | |
| Servicios recibidos capitalizados (4) | \$ 433,513 | \$ 352,480 |
| Jumbo Administración | | |
| Servicios de administración inmobiliaria (3) | \$ 395,400 | \$ 305,114 |
| F2 Services | | |
| Servicios recibidos (2) | \$ 207,607 | \$ 134,357 |
| E- Administración y Construcción, S. A. de C. V. | | |
| Servicios recibidos capitalizados (4) | \$ 89,657 | \$ 44,837 |
| Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V. | | |
| Servicios recibidos (5) | \$ 2,375 | \$ 3,038 |
| Cabi Inver, S. A. de C. V. | | |
| Servicios recibidos (5) | \$ - | \$ 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 construcción de obra, y así mismo los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. De acuerdo a lo establecido en el contrato de prestación de servicios, Fibra UNO pagará a Cabi Inver, S. A. de C. V. y/o Luxe Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.

6. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-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: | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
|---|-------------------|-------------|
| Por pagar: | | |
| Fibra UNO Administración | \$ 88,951 | \$ - |
| Parks Mantenimiento, S.C. | 982 | - |
| Jumbo Administración | 14,555 | - |
| | \$ 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 | Doce meses terminados | | Tres meses terminados | |
|------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | 31/12/2015 | 31/12/2014 | 31/12/2015 | 31/12/2014 |
| Industrial | \$ 2,542,584 | \$ 2,096,925 | \$ 680,167 | \$ 505,895 |
| Comercial | 5,463,254 | 3,355,080 | 1,551,210 | 1,161,340 |
| Oficinas | 1,568,778 | 1,537,746 | 553,700 | 219,954 |
| | \$ 9,574,616 | \$ 6,989,751 | \$ 2,785,077 | \$ 1,887,189 |

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 31 de diciembre de 2015 y 2014, existen 3,197,579,138 y 2,878,386,926 CBFIs en circulación, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, existen 486,099,534 y 805,291,746, CBFIs en tesorería, respectivamente.

Distribuciones

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

| Fecha de distribuciones | Total Distribuido | Resultado fiscal | Reembolso de capital |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|
| 9 de noviembre de 2015 | \$ 1,525,891 | \$ 236,410 | 1,289,481 |
| 7 de agosto de 2015 | 1,499,273 | 643,238 | \$ 856,035 |
| 11 de mayo de 2015 | 1,470,962 | 814,343 | 656,619 |
| 16 de febrero de 2015 | 1,407,521 | - | 1,407,521 |
| Total al 31 de diciembre de 2015 | \$ 5,903,647 | \$ 1,693,991 | \$ 4,209,656 |
| 7 de noviembre de 2014 | \$ 1,432,474 | \$ 714,214 | \$ 718,260 |
| 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 | \$ 4,282,562 | \$ 2,435,021 | \$ 1,847,541 |

Por el año que termino 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$4,209,656, de los cuales \$1,407,521 corresponden al ejercicio 2014, y por el año que termino 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$1,847,541, de los cuales \$430,001 corresponden al ejercicio 2013.

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.

Por el año que termino 31 de diciembre de 2015, Fibra UNO ha distribuido por concepto de resultado fiscal \$1,693,991, y por el año que termino 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO distribuyó por concepto de resultado fiscal \$2,435,021, de los cuales \$438,326 corresponden al ejercicio 2013.

18. Compromisos y contingencias

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Con fecha 2 de febrero de 2016, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de reembolso de capital por \$1,629,778. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 11 de febrero de 2016.
- c) Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$3,770,669 han sido ejercidos. Los terrenos donde se desarrollan estos inmuebles fueron aportados y pagados con CBFIs.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 17 de febrero de 2016.
