



Fibra Uno  
Presentación de Resultados Trimestrales  
1T17

## Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Una vez más me da mucho gusto reportar un trimestre con resultados positivos. Quisiera enfatizar que los ingresos totales de la Compañía en el primer trimestre de 2017 crecieron 12.3% comparado con el primer trimestre del año anterior totalizando Ps. 3,564 millones. Asimismo, nuestro indicador mismas tiendas muestra un sólido incremento de 15% en los precios de renta por m2 comparado con el mismo período de 2016.

En términos operativos les comento que nuestra área bruta rentable creció casi 7% con respecto al primer trimestre de 2016 alcanzando 7.6 millones de m2, con una ocupación consolidada de 93.3%. El flujo de operación FFO totalizó Ps. 1,691 millones, mostrando un incremento de 5.2% con respecto al primer trimestre de 2016, mientras que en términos de FFO por CBFi crecimos 3.6% comparado con el primer trimestre de 2016; adicionalmente, continuamos con un sólido margen operativo de 80.7%, por último, les comento que este es el vigésimo cuarto trimestre consecutivo en el que nuestra compañía muestra un sólido crecimiento. Seguimos teniendo niveles de demanda robustos en nuestros tres segmentos y esperamos que esa tendencia positiva se mantenga.

Ahora quisiera enfocarme en el entorno en el que hemos operado durante el trimestre; este año inició con mucha volatilidad e incertidumbre. Existían grandes dudas sobre la viabilidad del TLCAN lo que provocó una caída substancial en el tipo de cambio peso dólar llegando a niveles de 22 Pesos por dólar. Persiste al día de hoy un grado de inquietud sobre la solidez de las finanzas públicas nacionales y la capacidad de crecimiento de nuestra economía. En general, la perspectiva al iniciar el año no era alentadora y actualmente a muchos les continúa pareciendo incierta. Nosotros nunca estuvimos preocupados por estos hechos, sino ocupados y enfocados en nuestro negocio. Una vez más les recuerdo que este negocio es cíclico y estamos preparados para adversidades mucho más fuertes de las que se presentaron en el trimestre y estamos listos para aprovechar las oportunidades que este año nos llegue a ofrecer. Tenemos un modelo de negocio que se basa primero que nada en tener las mejores propiedades a precios competitivos, FUNO el día de hoy tiene un portafolio de propiedades no solo de la más alta calidad que hay en el país, sino que también es irreplicable.

Como resultado de la volatilidad e incertidumbre que acabo de comentar, decidimos poner una pausa temporal durante la mayor parte del trimestre al cierre de adquisiciones que habíamos anunciado durante nuestro Investor Day en noviembre de 2016. Tomamos esta decisión en espera del momento óptimo para proceder, mientras negociábamos mejores condiciones para poder llevarlas a cabo, hoy ya hemos cerrado adquisiciones y en su momento seguiremos ejecutando más adquisiciones.

En FUNO continuamos teniendo una excelente perspectiva sobre el futuro de nuestro segmento de negocios en México en el futuro a mediano y largo plazo. En el corto plazo, hoy tenemos una mejor perspectiva en general comparada con el principio del año y es por ello que me da un enorme gusto anunciarles que acabamos de cerrar la primera porción del portafolio Frimax, anunciado en noviembre de 2016. Se trata de un parque industrial en una ubicación inigualable del corredor Toluca, que cuenta con 212,000 m2 de área bruta rentable ocupada al 100%. Con esta adquisición, FUNO consolida su liderazgo en el sub-segmento industrial de logística y aumenta su presencia en uno de los corredores industriales más demandados y dinámicos de México. Más adelante en este suplemento encontrarán una sección especial con los detalles de la adquisición y un análisis simple de creación de valor inmediata para la compañía. No por ello, nosotros perdemos el enfoque que la creación de valor de nuestro modelo de negocio es a mediano y largo plazo, primero mediante la combinación de apreciación de los inmuebles por su calidad y ubicación, y segundo mediante la distribución en el tiempo de los flujos generados por estas propiedades.

También, me complace comunicarles que durante el primer trimestre de 2017 finalizamos nuestra estrategia de cobertura de deuda, como nos habíamos comprometido con nuestros inversionistas el año pasado. Durante el período cerramos tres operaciones full cross-currency swaps por un total de Us. 150 millones, con lo que nuestra cobertura

total asciende a Us. 450 millones. Lo anterior, junto con los pagos de deuda en Dólares que hicimos durante 2016, cumplimos con el compromiso de cubrir la totalidad de las emisiones por Us. 500 millones de dólares del año pasado.

Sin duda este año continuará presentando retos importantes en términos de la situación macroeconómica nacional y global que pueden afectar variables como las tasas de interés, inflación o tipo de cambio. Les reitero una vez más, en FUNO vivimos y operamos conscientes de que este es un negocio cíclico, para lo que estamos diseñados y preparados, éste es un negocio oportunista, donde hay que aprovechar las oportunidades cuando se presentan.

Tengan la seguridad de que tenemos el mejor portafolio de propiedades que se puede obtener. Nuestro patrimonio es invaluable y nuestro compromiso es agregarle valor a través del tiempo. En FUNO seguimos adelante, enfocados en crear valor sostenible de largo plazo. Estamos convencidos de que México seguirá presentándonos oportunidades de crecimiento atractivas. Continuamos optimistas y sabemos que nuestro modelo de negocio mantendrá su efectividad en el tiempo. Muchas gracias por su confianza.

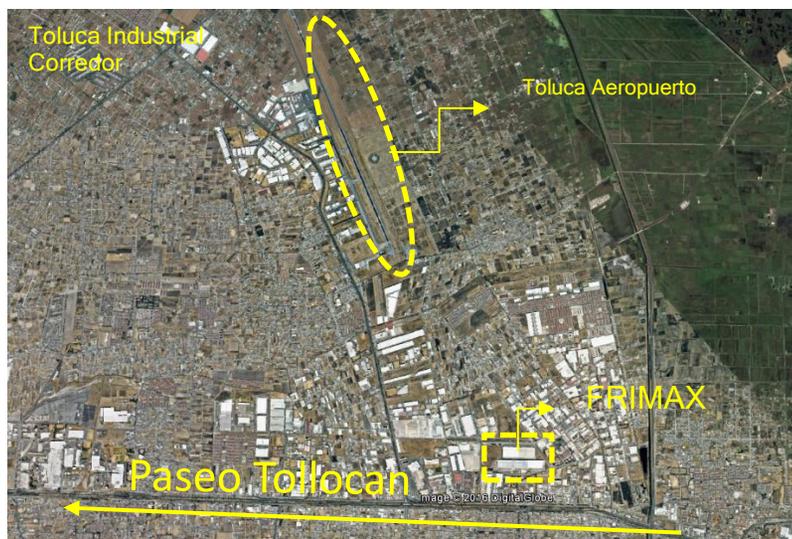
Sinceramente,

André El-Mann, CEO FUNO

# Análisis: Adquisición de la primer porción de Frimax

## Características de la Propiedad

|                  |  |
|------------------|--|
| Tipo de Inmueble | Industrial - Logística   |
| Ubicación        | Corredor Toluca- Lerma (Paseo Tollocan)  |
| GLA              | 212,000 m <sup>2</sup>   |
| Ocupación        | 100%   |
| Pago             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• CBFIs</li> <li>• Deuda</li> </ul>   |
| Observaciones    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los CBFIs serán pagados y puestos en circulación en mayo 10 de 2017</li> <li>• Funo tiene el derecho de recibir rentas a partir de enero de 2017</li> </ul> |



(1) Anualizados al cuarto trimestre 2016

(2) Cifras en Pesos

## Análisis de creación de valor

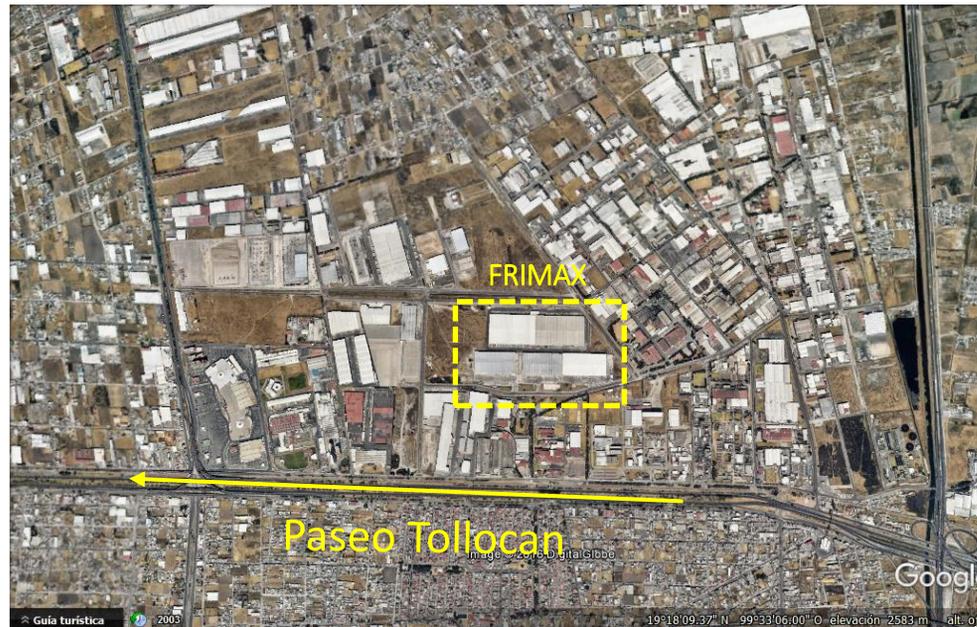
|                            |                            |            |
|----------------------------|----------------------------|------------|
| Detalles de la Adquisición | Precio de adquisición (mm) | 2,108      |
|                            | GLA (m <sup>2</sup> )      | 212,000    |
|                            | NOI anual (mm)             | 169        |
|                            | Deuda (Ps. mm)             | 792        |
|                            | Pago con CBFIs (mm)        | 1,316      |
|                            | Precio por CBFI            | 32.99      |
| Total CBFIs pagados        |                            | 39,882,865 |

|                    |                                   |        |
|--------------------|-----------------------------------|--------|
| NOI <sup>(1)</sup> | NOI anual (mm)                    | 169    |
|                    | NOI por CBFI                      | 4.2374 |
|                    | FUNO NOI por CBFI en 2016         | 3.5002 |
|                    | Creación de valor de NOI por CBFI | 0.7372 |
|                    | Porcentaje de creación de valor   | 21.1%  |

|                    |                                  |        |
|--------------------|----------------------------------|--------|
| FFO <sup>(1)</sup> | NOI anual (mm)                   | 169    |
|                    | Costo de deuda                   | 7.92%  |
|                    | Servicio de deuda anual (mm)     | 63     |
|                    | Honorario de admón. (0.5%)       | 7      |
|                    | FFO anual (mm)                   | 100    |
|                    | FFO por CBFI                     | 2.4989 |
|                    | FUNO FFO por CBFI en 2016        | 2.0699 |
|                    | Creación de valor total por CBFI | 0.4290 |
|                    | Porcentaje de creación de valor  | 20.7%  |

|     |   |        |
|-----|---|--------|
| NAV | NAV por CBFI  | 32.99  |
|     | FUNO NAV actual por CBFI                            | 39.28  |
|     | CBFI dilución por emisión                           | -16.0% |
|     | Precio por metro cuadrado                           | 9,943  |
|     | Precios de mercado de otras adquisiciones recientes | 15,329 |
|     | Descuento en Comparables                            | -35.2% |

## Análisis: Adquisición de la primer porción de Frimax



## Información Relevante del Trimestre

### Indicadores Financieros

|   | 1T17    | 4T16    | 3T16    | 2T16    | 1T16    | Δ%<br>1T17vs4T16 | Δ%<br>1T17vs1T16 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|------------------|------------------|
| Ingresos totales  | 3,564.0 | 3,532.0 | 3,359.1 | 3,187.6 | 3,174.2 | 0.9%             | 12.3%            |
| Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>                            | 3,202.6 | 3,153.0 | 3,027.4 | 2,869.1 | 2,865.0 | 1.6%             | 11.8%            |
| Ingreso operativo neto (NOI)  | 2,877.2 | 2,843.3 | 2,708.7 | 2,563.4 | 2,551.7 | 1.2%             | 12.8%            |
| Margen NOI <sup>(2)</sup>   | 80.7%   | 80.5%   | 80.6%   | 80.4%   | 80.4%   | 0.2%             | 0.3%             |
| Fondos de operaciones (FFO)   | 1,691.3 | 1,681.5 | 1,586.8 | 1,536.0 | 1,607.1 | 0.6%             | 5.2%             |
| Margen FFO <sup>(3)</sup>   | 52.8%   | 53.3%   | 52.4%   | 53.5%   | 56.1%   | -0.5%            | -3.3%            |
| <b>POR CBFÍ</b>   |         |         |         |         |         |                  |                  |
| FFO <sup>(4)</sup>  | 0.5205  | 0.5191  | 0.4927  | 0.4785  | 0.5023  | 0.3%             | 3.6%             |
| Distribución <sup>(4)</sup>   | 0.5154  | 0.5116  | 0.4894  | 0.4801  | 0.5020  | 0.7%             | 2.7%             |
| <b>CBFIs</b>  |         |         |         |         |         |                  |                  |
| CBFIs promedio en el periodo <sup>(5)</sup>                           | 3,249.3 | 3,239.4 | 3,220.9 | 3,210.0 | 3,199.5 | 0.3%             | 1.6%             |
| CBFIs en circulación al final del periodo <sup>(5)</sup>              | 3,249.3 | 3,249.3 | 3,220.9 | 3,220.9 | 3,202.6 | 0.0%             | 1.5%             |
| <b>INDICADORES OPERATIVOS</b>   |         |         |         |         |         |                  |                  |
| GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(6)</sup>                       | 7,611.8 | 7,369.9 | 7,320.7 | 7,191.4 | 7,127.2 | 3.3%             | 6.8%             |
| Propiedades <sup>(7)</sup>  | 520     | 519     | 516     | 515     | 511     | 0.2%             | 1.8%             |
| Duración promedio de contratos (años)                                 | 4.3     | 4.4     | 4.7     | 4.6     | 4.5     | -1.7%            | -5.0%            |
| Ocupación total   | 93.4%   | 94.4%   | 94.7%   | 93.8%   | 94.5%   | -0.9%            | -1.1%            |
| GLA en desarrollo ('000 m <sup>2</sup> )                              | 466.65  | 466.65  | 795.62  | 834.48  | 830.80  |                  |                  |
| Desarrollo con Coinversionistas ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(8)</sup> | 326.1   | 326.1   |         |         |         |                  |                  |

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

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

(4) FFO/CBFÍ se calcula con el promedio de CBFIs durante el período. Distribución/CBFÍ se calcula con el total de CBFIs en circulación al momento en que dicha distribución aprobada (el número de CBFIs de la distribución es 3,268,142,986).

(5) Millones de CBFIs

(6) Incluye el GLA total de Torre Mayor, Torre Latino y Torre Diana

(7) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades 498

(8) Incluye el desarrollo de usos mixtos de Mitikah

Cifras en millones de pesos

## Discusión de Resultados Trimestrales

### Resultados Operativos

Considerando un comparativo del primer trimestre de 2017 contra el cuarto trimestre de 2016 comentamos lo siguiente:

#### Ingresos

Los ingresos por renta crecieron Ps. 49.6 millones, lo que representa un incremento de 1.6% respecto al 4T16. Esto se explica principalmente por el incremento natural en las rentas, un incremento en mismas tiendas de 7.8%, a incrementos por arriba de inflación en algunas renovaciones y nuevos contratos, los ingresos de Torre Diana, y la apreciación del tipo de cambio durante el trimestre.

Los Ingresos Totales crecieron Ps 31.9 millones, lo que representa un incremento del 0.9% respecto al 4T16, este incremento se explica principalmente por los ingresos del punto anterior y comenzamos a recibir ingresos de la inversión de Torre Diana

#### Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 93.4%, un decremento de 90 pb contra el cierre del 4T16. Este decremento se debe a:

- i. decremento del 0.1% en el segmento comercial,
- ii. decremento de 1.7% en el segmento industrial principalmente por la desocupación del centro de distribución de Soriana en uno de los parques del portafolio G30, y
- iii. decremento de 1.0% en el segmento de oficinas debido principalmente a las desocupaciones entre las se encuentran Torre Suma y de Plaza Polanco.

#### Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos tuvieron un decremento del 3.7% con respecto al 4T16 que representa un decremento total de Ps. 17.4 millones. Esto se debe principalmente por estacionalidad de los gastos durante el cuarto trimestre de 2016.

#### Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del primer trimestre de 2017 tuvo un incremento de Ps. 33.9 millones lo que representa un crecimiento de 1.2% comparado con el trimestre anterior.

#### Gastos e Ingresos por Intereses

El gasto por intereses neto aumentó en Ps. 16.4 millones durante el primer trimestre. Esto representa un incremento de 1.7% comparado con el 4T16, y se debe principalmente a al incremento de las tasas de interés en aproximadamente 50bp durante el trimestre. Durante este trimestre

cerramos tres *full cross currency swap* por Usd. 150.0 millones y dos *interest rate swaps* para cubrir el crédito que tenemos con HSBC de la propiedad de Samara por un total de Ps 2,942 millones

#### Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 1T17 mostró un incremento de Ps. 9.8 millones comparado con el trimestre anterior, con un margen sobre ingresos por rentas de 52.8%. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un incremento de 0.3% contra el trimestre anterior.

### **Balance General**

#### Rentas por Cobrar

- i. Las rentas por cobrar en el 1T17 alcanzaron Ps. 1,195.7 millones contra Ps. 990.6 millones en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por cuentas por cobrar de clientes ligados a gobierno, derivado del proceso anual de renegociación de sus contratos de arrendamiento, además algunos clientes relevantes tuvieron retrasos que esperamos se corrijan en las próximas semanas.

#### Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 4,981.1 millones en el primer trimestre de 2017, como resultado de:

- i. la revaluación de nuestros activos,
- ii. la adquisición de Doña Rosa,
- iii. la inversión en los proyectos de desarrollo.

#### Deuda

La deuda total en el 1T17 alcanzó Ps. 61,772.9 millones contra Ps. 65,356.1 millones en el trimestre anterior. Este decremento se explica principalmente por la apreciación del tipo de cambio, de Ps. 20.6640 a Ps. 18.7079 por Dólar americano.

#### Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostro un decremento Ps. 272.5 millones en el primer trimestre comparado con el trimestre anterior derivado del efecto neto de:

- i. incremento del patrimonio por la compra de Doña Rosa,
- ii. provisión del Bono Ejecutivo, y
- iii. la distribución a tenedores.

## Reconciliación de NOI y FFO Pendiente

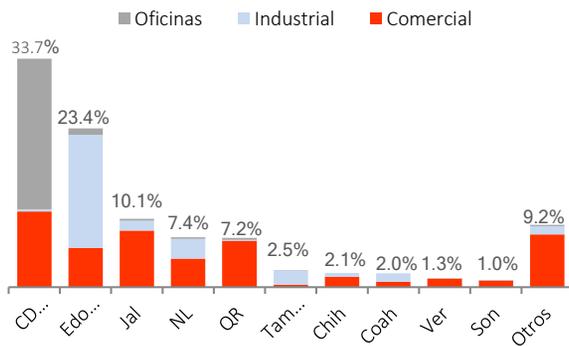
|   | 1T17           | 4T16           | 3T16           | 2T16           | 1T16           | Δ%<br>1T17vs4T16 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Ingresos de las propiedades                         | 3,202.6        | 3,153.0        | 3,027.4        | 2,869.1        | 2,865.0        | 1.6%             |
| Ingresos totales                                    | <b>3,564.0</b> | <b>3,532.0</b> | <b>3,359.1</b> | <b>3,187.6</b> | <b>3,174.2</b> | <b>0.9%</b>      |
| - Gastos operativos                                 | -235.2         | -219.8         | -216.4         | -193.8         | -194.9         | 7.0%             |
| - Gastos de mantenimiento                           | -328.8         | -338.1         | -314.2         | -321.6         | -319.9         | -2.7%            |
| - Predial   | -85.1          | -82.4          | -87.5          | -76.6          | -76.5          | 3.3%             |
| - Seguro  | -37.5          | -48.4          | -32.3          | -32.1          | -31.1          | -22.4%           |
| +/- Gastos no recurrentes                           | -              | -              | -              | -              | -              |                  |
| <b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>                 | <b>2,877.2</b> | <b>2,843.3</b> | <b>2,708.7</b> | <b>2,563.4</b> | <b>2,551.7</b> | <b>1.2%</b>      |
| Margen sobre ingresos totales                       | 80.7%          | 80.5%          | 80.6%          | 80.4%          | 80.4%          | 0.2%             |
| Margen sobre ingresos por renta                     | 89.8%          | 90.2%          | 89.5%          | 89.3%          | 89.1%          | -0.3%            |
| <b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>                 |                |                |                |                |                |                  |
| Utilidad neta consolidada                           | 5,037.2        | 5,958.4        | 1,320.8        | 2,345.3        | 2,769.5        | -15.5%           |
| +/- Ajustes al valor razonable                      | -1,144.2       | -6,185.6       | -908.7         | -2,897.1       | -1,274.8       | -81.5%           |
| +/- Variación de tipo de cambio                     | -2,481.2       | 1,938.7        | 1,197.2        | 1,694.1        | -77.3          | -228.0%          |
| +/- Efecto de valuación en instrumentos financieros | 145.9          | 47.6           | -194.3         | 193.4          | -              | 206.8%           |
| + Amortización de comisiones bancarias              | 32.5           | 35.3           | 38.2           | 39.4           | 20.6           | -8.1%            |
| + Provisión para el PCE                             | 50.0           | -159.0         | 88.4           | 116.3          | 124.3          | -131.4%          |
| + Amortización de plataforma administrativa         | 48.7           | 48.7           | 48.7           | 48.7           | 48.7           | 0.0%             |
| - Participación no controladora                     | -4.0           | -2.6           | -3.6           | -4.0           | -4.0           | 52.3%            |
| +/- Gastos no recurrentes                           | 6.30           | -              | -              | -              | -              | 0.0%             |
| <b>FFO</b>  | <b>1,691.3</b> | <b>1,681.5</b> | <b>1,586.8</b> | <b>1,536.0</b> | <b>1,607.1</b> | <b>0.6%</b>      |
| - CAPEX de mantenimiento                            | -7.0           | -7.0           | -7.0           | -7.0           | -7.0           | 0.0%             |
| <b>AFFO</b>   | <b>1,684.3</b> | <b>1,674.5</b> | <b>1,579.8</b> | <b>1,529.0</b> | <b>1,600.1</b> | <b>0.6%</b>      |
| Por CBFi  |                |                |                |                |                |                  |
| NOI <sup>(1)</sup>                                  | 0.8855         | 0.8777         | 0.8410         | 0.7986         | 0.7975         | 0.9%             |
| FFO <sup>(1)</sup>                                  | 0.5205         | 0.5191         | 0.4927         | 0.4785         | 0.5023         | 0.3%             |
| AFFO <sup>(1)</sup>                                 | 0.5183         | 0.5169         | 0.4905         | 0.4763         | 0.5001         | 0.3%             |
| Distribución <sup>(2)</sup>                         | 0.5154         | 0.5116         | 0.4894         | 0.4801         | 0.5020         | 0.7%             |

(1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 3), (2) Cálculo en base a los CBFIs en circulación al momento en que dicha distribución aprobada (ver página 3), (3) 22.5% de participación de nuestros socios en Torre Latino

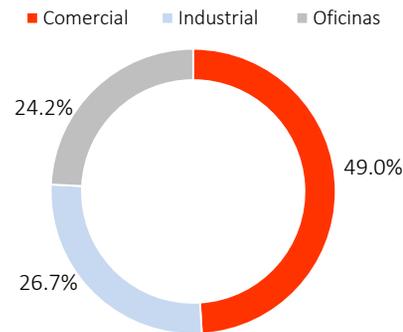
# Resumen del Portafolio

|                                       | 1T16    | 4T16    | 3T16    | 2T16    | 1T16    | Δ%<br>1T17vs4T16 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------|
| <b>Comercial</b>                      |         |         |         |         |         |                  |
| GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )      | 2,962.2 | 2,954.3 | 2,947.4 | 2,939.9 | 2,897.5 | 0.3%             |
| Operaciones <sup>(1)</sup>            | 325     | 325     | 323     | 323     | 322     | 0.0%             |
| Duración promedio de contratos (años) | 5.8     | 5.8     | 6.3     | 6.3     | 6.4     |                  |
| Ocupación total                       | 93.4%   | 93.6%   | 93.8%   | 93.6%   | 93.2%   | -0.1%            |
| <b>Industrial</b>                     |         |         |         |         |         |                  |
| GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )      | 3,793.9 | 3,570.3 | 3,566.4 | 3,458.7 | 3,418.5 | 6.3%             |
| Operaciones <sup>(1)</sup>            | 106     | 105     | 105     | 104     | 103     | 1.0%             |
| Duración promedio de contratos (años) | 3.3     | 3.4     | 3.6     | 3.2     | 3.3     |                  |
| Ocupación total                       | 94.9%   | 96.5%   | 96.3%   | 94.7%   | 96.6%   | -1.7%            |
| <b>Oficinas</b>                       |         |         |         |         |         |                  |
| GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )      | 855.7   | 845.3   | 806.9   | 792.9   | 811.2   | 1.2%             |
| Operaciones <sup>(1)</sup>            | 89      | 89      | 88      | 88      | 86      | 0.0%             |
| Duración promedio de contratos (años) | 3.7     | 3.5     | 3.8     | 4.0     | 3.4     |                  |
| Ocupación total                       | 87.2%   | 88.2%   | 90.6%   | 90.2%   | 90.3%   | -1.0%            |

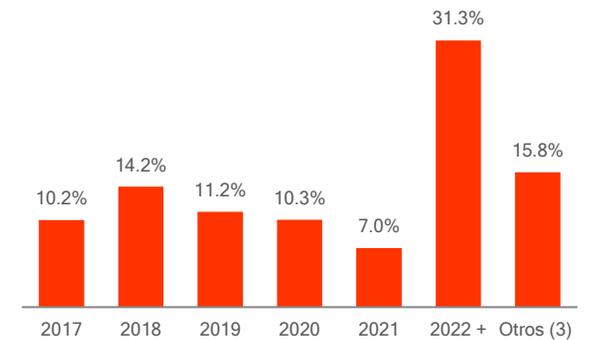
**Participación por Ingresos del Portafolio<sup>(2)</sup>**  
(% RFA, al 1T'17)



**Ingresos por sector<sup>(2)</sup>**  
(% RFA, al 1T'17)



**Terminación de arrendamientos**  
(% RFA, al 1T'17)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 498, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados

## Indicadores de Propiedades Constantes

Durante el primer trimestre de 2017, nuestros ingresos totales a propiedades constantes (medidos como ingresos/m<sup>2</sup>/mes) crecieron 8.1%, y los ingresos por rentas crecieron 7.8%, de los cuáles 7.0% se deriva principalmente de la renovación de contratos por encima de la inflación, y 0.8% se deriva del aumento en la depreciación del tipo de cambio del Peso mexicano contra el Dólar americano.

| Ingresos Trimestrales |             |             |             |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| 000's                 | 1T 2016     | 1T 2017     | % Variación |
| Industrial            | 707,782.9   | 741,327.5   | 4.7%        |
| Comercial             | 1,474,312.2 | 1,569,000.5 | 6.4%        |
| Oficinas              | 567,598.5   | 654,197.9   | 15.3%       |
| Total                 | 2,749,693.7 | 2,964,525.8 | 7.8%        |

| GLA Total  |         |         |             |
|------------|---------|---------|-------------|
| 000's      | 1T 2016 | 1T 2017 | % Variación |
| Industrial | 3,425.4 | 3,432.4 | 0.2%        |
| Comercial  | 2,852.4 | 2,870.2 | 0.6%        |
| Oficinas   | 755.7   | 766.0   | 1.4%        |
| Total      | 7,033.5 | 7,068.6 | 0.5%        |

| Porcentaje de Ocupación |         |         |             |
|-------------------------|---------|---------|-------------|
|                         | 1T 2016 | 1T 2017 | % Variación |
| Industrial              | 96.6%   | 94.4%   | -2.2%       |
| Comercial               | 93.5%   | 93.4%   | -0.1%       |
| Oficinas                | 86.1%   | 89.7%   | 3.6%        |
| Total                   | 94.2%   | 93.5%   | -0.7%       |

| \$/m <sup>2</sup> |         |         |             |
|-------------------|---------|---------|-------------|
|                   | 1T 2016 | 1T 2017 | % Variación |
| Industrial        | 71.3    | 76.2    | 6.9%        |
| Comercial         | 184.2   | 195.0   | 5.9%        |
| Oficinas          | 290.8   | 317.5   | 9.2%        |
| Total             | 138.3   | 149.5   | 8.1%        |

| Resumen Clasificación Industrial |           |           |             |
|----------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| 000's                            | 1T 2016   | 1T 2017   | % Variación |
| Ingresos Mensuales               | 235,927.6 | 247,109.2 | 4.7%        |
| Ingresos Trimestrales            | 707,782.9 | 741,327.5 | 4.7%        |
| GLA Total                        | 3,425.4   | 3,432.4   | 0.2%        |
| GLA Ocupado                      | 3,308.7   | 3,241.2   | -2.0%       |
| % Ocupación                      | 96.6%     | 94.4%     | -2.2%       |
| \$/m <sup>2</sup>                | 71.3      | 76.2      | 6.9%        |

| Resumen Clasificación Comercial |             |             |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 000's                           | 1T 2016     | 1T 2017     | % Variación |
| Ingresos Mensuales              | 491,437.4   | 523,000.2   | 6.4%        |
| Ingresos Trimestrales           | 1,474,312.2 | 1,569,000.5 | 6.4%        |
| GLA Total                       | 2,852.4     | 2,870.2     | 0.6%        |
| GLA Ocupado                     | 2,668.0     | 2,682.1     | 0.5%        |
| % Ocupación                     | 93.5%       | 93.4%       | -0.1%       |
| \$/m <sup>2</sup>               | 184.2       | 195.0       | 5.9%        |

| Resumen Clasificación Oficinas |           |           |             |
|--------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| 000's                          | 1T 2016   | 1T 2017   | % Variación |
| Ingresos Mensuales             | 189,199.5 | 218,066.0 | 15.3%       |
| Ingresos Trimestrales          | 567,598.5 | 654,197.9 | 15.3%       |
| GLA Total                      | 755.7     | 766.0     | 1.4%        |
| GLA Ocupado                    | 650.7     | 686.9     | 5.6%        |
| % Ocupación                    | 86.1%     | 89.7%     | 3.6%        |
| \$/m <sup>2</sup>              | 290.8     | 317.5     | 9.2%        |

| TOTALES               |             |             |             |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| 000's                 | 1T 2016     | 1T 2017     | % Variación |
| Ingresos Mensuales    | 916,564.6   | 988,175.3   | 7.8%        |
| Ingresos Trimestrales | 2,749,693.7 | 2,964,525.8 | 7.8%        |
| GLA Total             | 7,033.5     | 7,068.6     | 0.5%        |
| GLA Ocupado           | 6,627.4     | 6,610.2     | -0.3%       |
| % Ocupación           | 94.2%       | 93.5%       | -0.7%       |
| \$/m <sup>2</sup>     | 138.3       | 149.5       | 8.1%        |

- El segmento industrial reportó ingresos de Ps. 741.3 millones, lo que representa un incremento de 4.7% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento se deriva principalmente de la renovación de contratos por encima de inflación y de la depreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m<sup>2</sup>/mes, este segmento registró un incremento de 6.9%.
- El segmento comercial reportó ingresos de Ps. 1,569.0 millones, un aumento de 6.4% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Una gran parte del crecimiento (6.0%) se debe a la renovación de contratos por encima de la inflación, mientras que el porcentaje restante se explica por la depreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m<sup>2</sup>/mes, este segmento registró un incremento de 5.9%.
- El segmento de oficinas reportó ingresos de Ps. 654.2 millones, un incremento del 15.3% comparado con el mismo trimestre del año pasado. Una parte del crecimiento (9.8%) se debe a la renovación de contratos por encima de la inflación, mientras que el porcentaje restante se explica por la depreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m<sup>2</sup>/mes este segmento registró un incremento de 9.2%.

## Ocupación del Portafolio

| Portafolio                  | Propiedades <sup>(1)</sup> | GLA Total <sup>(2)</sup> | GLA Ocupado <sup>(2)</sup> | Ocupación    |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------|
| INICIAL                     | 17                         | 713,564                  | 670,469                    | 94%          |
| GRIS                        | 1                          | 77,351                   | 76,711                     | 99%          |
| BLANCO                      | 1                          | 44,871                   | 35,501                     | 79%          |
| AZUL                        | 23                         | 125,681                  | 120,090                    | 96%          |
| ROJO                        | 219                        | 173,884                  | 167,952                    | 97%          |
| SENDERO VILLAHERMOSA        | 1                          | 21,775                   | 18,486                     | 85%          |
| VERDE                       | 1                          | 117,786                  | 117,786                    | 100%         |
| MORADO                      | 16                         | 537,499                  | 483,400                    | 90%          |
| TORRE MAYOR                 | 1                          | 83,971                   | 83,971                     | 100%         |
| PACE                        | 2                          | 43,593                   | 43,593                     | 100%         |
| G30                         | 32                         | 1,874,082                | 1,749,605                  | 93%          |
| INDIVIDUALES INDUSTRIALES   | 2                          | 42,051                   | 38,800                     | 92%          |
| UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GDL | 1                          | 163,000                  | 163,000                    | 100%         |
| INDIVIDUALES                | 6                          | 134,487                  | 127,963                    | 95%          |
| VERMONT                     | 34                         | 521,099                  | 477,226                    | 92%          |
| APOLO                       | 46                         | 896,796                  | 854,436                    | 95%          |
| P12                         | 10                         | 92,519                   | 75,786                     | 82%          |
| MAINE                       | 6                          | 152,926                  | 138,513                    | 91%          |
| CALIFORNIA                  | 29                         | 349,307                  | 318,348                    | 91%          |
| ESPACIO AGUASCALIENTES.     | 1                          | 22,510                   | 20,288                     | 90%          |
| LA VIGA                     | 1                          | 31,323                   | 31,323                     | 100%         |
| R15                         | 3                          | 175,910                  | 162,613                    | 92%          |
| SAN MATEO                   | 1                          | 5,440                    | 5,440                      | 100%         |
| HOTEL CENTRO HISTORICO      | 1                          | 40,000                   | 39,980                     | 100%         |
| SAMARA                      | 1                          | 133,450                  | 130,831                    | 98%          |
| KANSAS                      | 12                         | 358,257                  | 294,521                    | 82%          |
| MITIKAH                     | 1                          | 4,793                    | 4,229                      | 88%          |
| OREGON                      | 3                          | 34,118                   | 32,872                     | 96%          |
| INDIANA                     | 17                         | 256,161                  | 256,161                    | 100%         |
| ALASKA                      | 6                          | 124,384                  | 113,429                    | 91%          |
| TURBO                       | 2                          | 46,777                   | 46,777                     | 100%         |
| FRIMAX                      | 1                          | 212,401                  | 212,401                    | 100%         |
| <b>Total</b>                | <b>498</b>                 | <b>7,611,765</b>         | <b>7,112,501</b>           | <b>93.4%</b> |

(1) Número de propiedades, (2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor y Torre Diana (3) Para efectos de reporte las propiedades de Parque Empresarial Cancún y El Salto se reportarán dentro del portafolio de Individuales Industriales, las propiedades de Torre Diamante, Reforma 155, Artificios 40, Puerta del Hierro, Montes Urales, Torre Latino y Torre Diana se reportarán dentro del Portafolio Individuales y Toluca y Park Tower Vallarta se reportarán dentro del Portafolio Turbo de ahora en adelante.

## Ocupación del Portafolio por Geografía

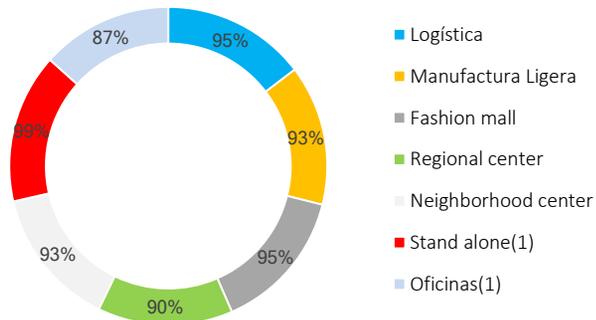
| Estado              | GLA Ocupado <sup>(1)</sup> |            |         |
|---------------------|----------------------------|------------|---------|
|                     | COMERCIAL                  | INDUSTRIAL | OFICINA |
| AGUASCALIENTES      | 28,317                     | 30,843     | 1,248   |
| BAJA CALIFORNIA     | 9,025                      | -          | 4,054   |
| BAJA CALIFORNIA SUR | 22,890                     | -          | -       |
| CAMPECHE            | 951                        | -          | -       |
| CHIAPAS             | 31,296                     | -          | -       |
| CHIHUAHUA           | 104,474                    | 82,086     | -       |
| CIUDAD DE MEXICO    | 498,207                    | 44,934     | 631,612 |
| COAHUILA            | 43,790                     | 119,267    | -       |
| COLIMA              | 13,546                     | -          | 381     |
| DURANGO             | 1,163                      | 23,185     | -       |
| ESTADO DE MEXICO    | 460,561                    | 2,426,160  | 46,167  |
| GUANAJUATO          | 27,676                     | 20,664     | -       |
| GUERRERO            | 60,546                     | -          | -       |
| HIDALGO             | 60,639                     | -          | -       |
| JALISCO             | 553,464                    | 199,804    | 13,937  |
| MICHOACAN           | 1,061                      | -          | -       |
| MORELOS             | 23,221                     | 4,627      | -       |
| NAYARIT             | 42,961                     | -          | -       |
| NUEVO LEON          | 207,266                    | 306,173    | 20,940  |
| OAXACA              | 33,659                     | -          | -       |
| PUEBLA              | 1,050                      | 42,311     | 655     |
| QUERETARO           | 20,384                     | -          | -       |
| QUINTANA ROO        | 216,037                    | 18,000     | 9,958   |
| SAN LUIS POTOSI     | 9,279                      | 17,149     | -       |
| SINALOA             | 12,722                     | -          | 820     |
| SONORA              | 67,458                     | 15,959     | 5,711   |
| TABASCO             | 18,786                     | -          | -       |
| TAMAULIPAS          | 24,551                     | 248,273    | 1,437   |
| TLAXCALA            | 35,277                     | -          | -       |
| VERACRUZ            | 93,147                     | -          | 5,014   |
| YUCATAN             | 43,755                     | -          | 3,973   |
|                     | 2,767,158                  | 3,599,436  | 745,907 |

## Resumen por Subsegmento

| Subsegmento         | GLA Total<br>(000 m <sup>2</sup> ) | GLA Ocupado<br>(000 m <sup>2</sup> ) | % Ocupación | \$/m2/mes<br>(Ps.) | NOI 1T17<br>(Ps. 000) <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------|------------------------------------|
| Logística           | 3,165.0                            | 3,014.5                              | 95%         | 70.9               | 626,406.2                          |
| Manufactura Ligera  | 619.7                              | 575.8                                | 93%         | 98.5               | 169,814.4                          |
| Fashion mall        | 449.0                              | 424.6                                | 95%         | 316.5              | 485,096.7                          |
| Regional center     | 1,325.9                            | 1,186.7                              | 90%         | 189.7              | 623,045.8                          |
| Neighborhood center | 361.7                              | 334.8                                | 93%         | 205.9              | 189,402.5                          |
| Stand alone(1)      | 881.4                              | 872.6                                | 99%         | 138.5              | 323,794.5                          |
| Oficinas(1)         | 809.1                              | 703.5                                | 87%         | 339.9              | 482,414.3                          |
| Total general       | 7,611.8                            | 7,112.5                              | 93%         | \$ 148.8           | \$ 2,899,974.6                     |

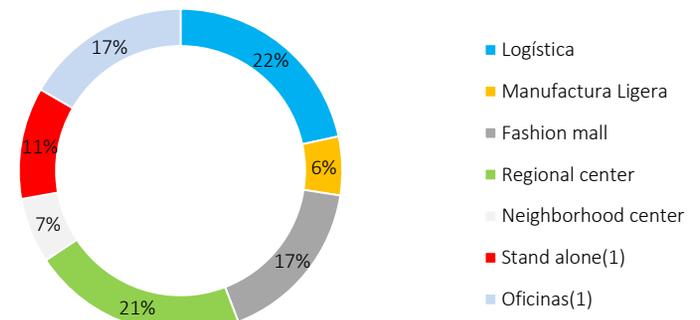
### Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 4T16



### NOI por Subsegmento

(% NOI) 4T16



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

# Suplemento Informativo

## Propiedades en Operación

| Segmento     | # Propiedades | GLA                | Ingresos (000's)         | Ocupación    | Ajuste de Estabilización                     |
|--------------|---------------|--------------------|--------------------------|--------------|--|
|              |               |                    |                          |              | Ingresos Trimestrales (000's) <sup>(1)</sup> |
| Comercial    | 309           | 2,962,150.4        | 1,783,884.0              | 93.4%        | 1,783,884.0                                  |
| Industrial   | 105           | 3,793,884.0        | 863,431.0                | 94.9%        | 863,431.0                                    |
| Oficinas     | 84            | 855,730.2          | 555,249.0 <sup>(2)</sup> | 87.2%        | 588,726.5                                    |
| <b>Total</b> | <b>498</b>    | <b>7,611,764.7</b> | <b>3,202,564.0</b>       | <b>93.4%</b> | <b>3,236,041.5</b>                           |

## Adquisiciones no Incluidas en el Trimestre Actual

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

(1) Considera el ingreso del trimestre completo de todas las propiedades en operación. También asume niveles de ocupación de 95% para todas las propiedades con niveles de ocupación menor a 90%.

(2) Incluye los dividendos de los derechos Fiduciarios de Torre Mayor y Torre Diana que pertenecen al segmento de oficinas

## Portafolio en Desarrollo

| Portafolio   | Proyecto                        | Segmento             | GLA Final (m <sup>2</sup> ) | CapEx a la Fecha | CapEx Pendiente | Ingreso Base Anualizado | Ingreso Estimado Adicional | Ingreso Estimado Anual Total | Fecha de Entrega |
|--------------|---------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------|
|              |                                 |                      |                             |                  |                 | (A)                     | (B)                        | (A+B) <sup>(1)</sup>         |                  |
| La Viga      | La Viga                         | Oficinas             | 102,000                     | 1,435.4          | 137.6           | 53.7                    | 171.3                      | 225.0                        | 2Q'17            |
| G-30         | Berol                           | Industrial           | 61,845                      | 1,321.5          | 0.0             | 10.1                    | 133.9                      | 144.0                        | 2Q'17            |
| Individuales | Torre Cuarzo <sup>(3)</sup>     | Comercial / Oficinas | 72,000                      | 3,157.2          | 214.8           | 0.0                     | 362.0                      | 362.0                        | 2Q'17            |
| Apolo        | Tlalpan                         | Comercial            | 95,967                      | 1,137.3          | 191.7           | 0.0                     | 114.0                      | 114.0                        | 3Q'17            |
| Turbo        | Espacio Tollocan                | Comercial            | 17,839                      | 337.1            | 130.9           | 0.0                     | 53.0                       | 53.0                         | 4Q'17            |
| Individuales | Midtown Jalisco                 | Comercial / Oficinas | 105,000                     | 980.8            | 3,387.2         | 0.0                     | 579.4                      | 579.4                        | 2Q'18            |
| G-30         | Mariano Escobedo <sup>(2)</sup> | Oficinas             | 12,000                      | 344.3            | 55.7            | 0.0                     | 61.0                       | 61.0                         | 3Q'18            |
| <b>Total</b> |                                 |                      | <b>466,651</b>              | <b>8,713.6</b>   | <b>4,117.9</b>  | <b>63.8</b>             | <b>1,474.6</b>             | <b>1,538.4</b>               |                  |

### Co-inversion Helios

| Portafolio | Proyecto               | Segmento             | GLA Final (m <sup>2</sup> ) | CapEx a la Fecha | CapEx Pendiente | Ingreso Base Anualizado | Ingreso Estimado Adicional | Ingreso Estimado Anual Total | Fecha de Entrega |
|------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------|
|            |                        |                      |                             |                  |                 | (A)                     | (B)                        | (A+B) <sup>(1)</sup>         |                  |
| Mitikah    | Mitikah <sup>(4)</sup> | Comercial / Oficinas | 326,089                     | 1,401.1          | 7,426.3         | 0                       | 1,644                      | 1,644                        | 2Q'24            |

Períodos estimados de estabilización por segmento una vez entregado el inmueble para inicio de operación

- Industrial: 12 meses
- Comercial: 18 meses
- Oficinas: 24 meses

Debido a retrasos, hemos decidido quitar temporalmente el Proyecto Delaware de nuestro portafolio de desarrollos.

- (1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas
- (2) Excluye el valor de la tierra
- (3) Incluye pago diferido aproximadamente de 46.5 millones de CBFIs
- (4) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Burffalo (y se excluye el valor de la tierra)

## Co-inversión Helios

- En marzo de 2017 FUNO aportó la propiedad de Colorado al desarrollo de usos mixtos de Mitikah por un valor de Ps 2,517 millones,
- Helios ha aportado Ps. 2,300 millones de los Ps. 3,800 millones comprometidos,
- Se han invertido en el proyecto Ps 1,401 millones,
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 326,089 m2 que se construirán en dos fases y se estima que concluirá a mediados del 2024.

La información financiera se resume a continuación:

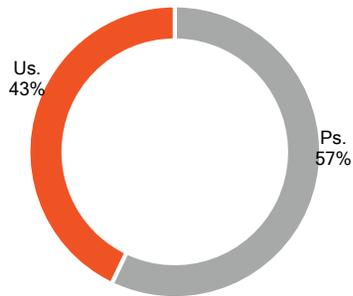
|  |                   |
|--|-------------------|
|  | <b>31/03/2017</b> |
| Activos circulantes  | \$ 570,778        |
| Propiedades de inversión                                       | \$ 7,200,475      |
| Pasivos  | \$ 189,414        |
| Patrimonio atribuible a Fibra UNO                              | \$ 6,180,714      |
| Participación no controladora                                  | \$ 1,401,125      |
|  | <b>31/03/2017</b> |
| Utilidad del año   | \$ 4,215          |
| Utilidad del año atribuible a la participación no controladora | \$ 778            |
|  | 10,770            |

# Perfil Crediticio

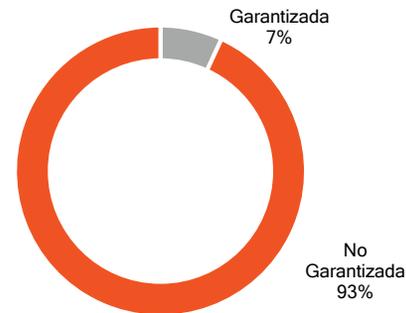
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

| Métrica                                      | FUNO   | Limite               | Status   |
|--|--------|----------------------|--|
| Razón de apalancamiento (LTV) <sup>(1)</sup> | 32.0%  | Menor o igual a 50%  | Cumple  |
| Límite de deuda garantizada                  | 2.2%   | Menor o igual a 40%  | Cumple  |
| Razón de cobertura de servicio de la deuda   | 2.2x   | Mayor o igual a 1.5x | Cumple  |
| Activos totales no gravados                  | 309.8% | Mayor o igual a 150% | Cumple  |

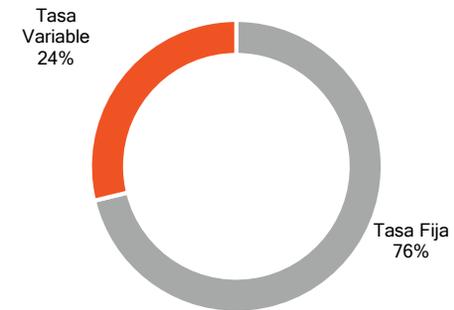
Ps. vs Us.<sup>(2)</sup>



Garantizado vs No Garantizado<sup>(2)</sup>



Tasa Fija vs Tasa Variable<sup>(2)</sup>



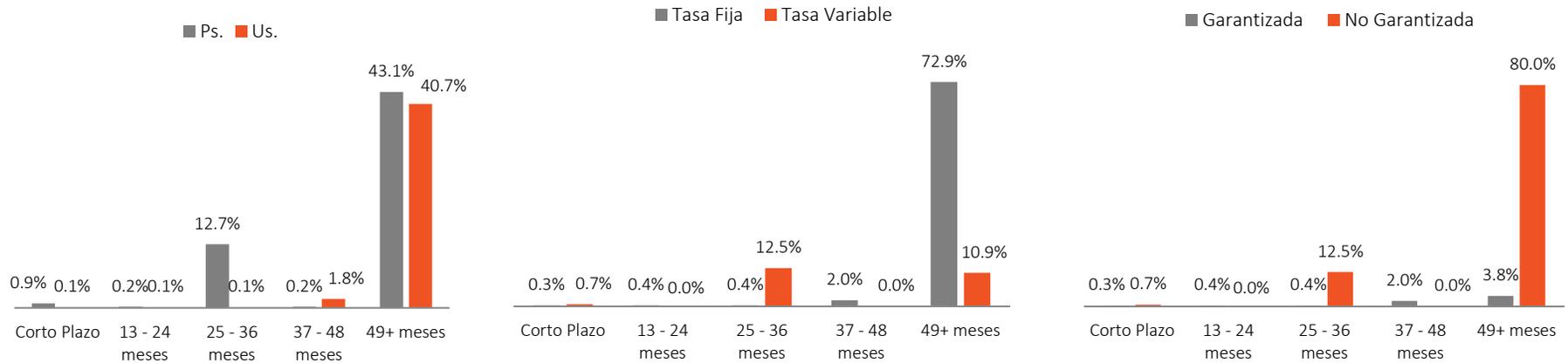
(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles  
 (2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

# Cumplimiento con Regulación de FIBRAS (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

|   |                 |
|---|-----------------|
| Activos líquidos <sup>(2)</sup>                 | 6,872.4         |
| Utilidad de operación después de distribuciones | 7,862.1         |
| Líneas de crédito                               | 14,670.2        |
| <b>Subtotal</b>                                 | <b>29,404.7</b> |
| Servicio de la deuda                            | 6,632.5         |
| CapEx   | 4,306.0         |
| <b>Subtotal</b>                                 | <b>10,938.5</b> |

|  | FUNO  | Limite               | Status |
|--|-------|----------------------|--------|
| Razón de apalancamiento (LTV)                | 31.8% | Menor o igual a 50%  | Cumple |
| Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup> | 2.7x  | Mayor o igual a 1.0x | Cumple |



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 18 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos

## Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de Ps. 1,684.3 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2017 al 31 de marzo de 2017. Esto es equivalente a Ps. 0.5154 por CBFi e implica un pago de 98.9% del FFO del trimestre.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

|    | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1T | 0.0343 | 0.1960 | 0.3700 | 0.4366 | 0.4921 | 0.5020 | 0.5154 |
| 2T | 0.3022 | 0.3000 | 0.4100 | 0.4014 | 0.4934 | 0.4801 |        |
| 3T | 0.3779 | 0.4045 | 0.4504 | 0.4976 | 0.5005 | 0.4894 |        |
| 4T | 0.3689 | 0.4216 | 0.4800 | 0.4890 | 0.5097 | 0.5116 |        |

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

| Activos  | Notas | 31/03/2017            | 31/12/2016            |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activo circulante:</b>  |       |                       |                       |
| Efectivo y efectivo restringido                                    | 3.-   | \$ 3,006,323          | \$ 5,554,120          |
| Inversiones en valores   | 4.-   | 1,919,439             | 1,956,101             |
| Rentas por cobrar a clientes, Neto                                 | 5.-   | 1,195,726             | 990,594               |
| Otras cuentas por cobrar   | 6.-   | 538,151               | 519,700               |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                           | 15.-  | 83,914                | 80,293                |
| Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado |       | 1,955,942             | 2,141,696             |
| Pagos anticipados  |       | 1,051,407             | 430,717               |
| <b>Total de activo circulante</b>                                  |       | <b>9,750,902</b>      | <b>11,673,221</b>     |
| <b>Activo no circulante:</b>                                       |       |                       |                       |
| Propiedades de inversión   | 7.-   | 178,210,610           | - 4,981,086           |
| Inversiones en asociadas   | 8.-   | 4,688,654             | 172,739,278           |
| Instrumentos financieros derivados                                 | 11.-  | 1,516                 | 515,055               |
| Otros activos, Neto  | 9.-   | 1,870,277             | 1,920,523             |
| <b>Total de activo no circulante</b>                               |       | <b>184,771,057</b>    | <b>180,353,756</b>    |
| <b>Total de activos</b>  |       | <b>\$ 194,521,959</b> | <b>\$ 192,026,977</b> |

| Pasivos y Patrimonio                                       | Notas | 31/03/2017                   | 31/12/2016                   |
|--|-------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Pasivo circulante:</b>                                  |       |                              |                              |
| Préstamos  | 10.-  | \$ 626,969                   | \$ 633,911                   |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                      | 12.-  | 3,672,349                    | 3,151,024                    |
| Rentas cobradas por anticipado                             |       | 153,508                      | 165,362                      |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                    | 15.-  | 226,201                      | 174,639                      |
| <b>Total de pasivo circulante</b>                          |       | <b><u>4,679,027</u></b>      | <b><u>4,124,936</u></b>      |
|  |       |                              |                              |
| Préstamos a largo plazo                                    | 10.-  | 60,506,320                   | 64,172,642                   |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo                      |       | 114,529                      | 125,530                      |
| Instrumentos financieros derivados                         |       | 643,186                      | -                            |
| Depósitos de los arrendatarios                             |       | 821,736                      | 825,067                      |
| Rentas cobradas por anticipado a largo plazo               |       | 132,536                      | 135,467                      |
| <b>Total de pasivo</b>                                     |       | <b><u>66,897,334</u></b>     | <b><u>69,383,642</u></b>     |
|  |       |                              |                              |
| <b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>                  |       |                              |                              |
| Aportaciones de los fideicomitentes                        | 17.-  | 95,111,044                   | 95,383,575                   |
| Utilidades retenidas                                       |       | 30,551,083                   | 25,524,669                   |
| Otros resultados integrales                                |       | (162,006)                    | (103,006)                    |
| <b>Total de patrimonio controlado</b>                      |       | <b><u>125,500,121</u></b>    | <b><u>120,805,238</u></b>    |
| <b>Participación no controladora</b>                       |       | <b>2,124,504</b>             | <b>1,838,097</b>             |
| <b>Total de patrimonio</b>                                 |       | <b><u>127,624,625</u></b>    | <b><u>122,643,335</u></b>    |
|  |       |                              |                              |
| <b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b> |       | <b><u>\$ 194,521,959</u></b> | <b><u>\$ 192,026,977</u></b> |

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

|  | Notas | 1Q17                | 1Q16                | 4Q16                |
|--|-------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos de propiedades de inversión   | 16.-  | \$ 3,139,014        | \$ 2,827,297        | \$ 3,111,151        |
| Ingresos por mantenimiento   |       | 312,648             | 290,430             | 327,295             |
| Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios                                      |       | 63,550              | 37,684              | 41,834              |
| Comisión por administración  |       | 48,750              | 18,750              | 51,750              |
|  |       | <b>3,563,962</b>    | <b>3,174,161</b>    | <b>3,532,030</b>    |
| Honorarios de administración   |       | (178,728)           | (166,011)           | (172,374)           |
| Gastos de operación  |       | (235,242)           | (194,889)           | (219,823)           |
| Gastos de mantenimiento  |       | (328,829)           | (319,885)           | (338,121)           |
| Predial  |       | (85,140)            | (76,516)            | (82,415)            |
| Seguros  |       | (37,547)            | (31,141)            | (48,390)            |
|  |       | <b>(865,486)</b>    | <b>(788,442)</b>    | <b>(861,123)</b>    |
| <b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>                             |       | <b>2,698,476</b>    | <b>2,385,719</b>    | <b>2,670,907</b>    |
| Gastos por intereses   |       | (1,121,902)         | (812,843)           | (1,083,271)         |
| Ingresos por intereses   |       | 118,653             | 38,147              | 96,442              |
| <b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>                           |       | <b>1,695,227</b>    | <b>1,611,023</b>    | <b>1,684,078</b>    |
| Utilidad cambiaria, Neta   |       | 2,481,181           | 77,321              | (1,938,680)         |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros                                      |       | (145,923)           | -                   | (47,566)            |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | 7.-   | 1,144,207           | 1,274,845           | 6,185,606           |
| Amortización plataforma administrativa   |       | (48,746)            | (48,746)            | (48,746)            |
| Amortización de comisiones y otros gastos financieros                                |       | (32,458)            | (20,648)            | (35,333)            |
| Otros gastos   |       | (6,304)             | -                   | -                   |
| Bono ejecutivo   | 13.-  | (50,000)            | (124,338)           | 158,991             |
| <b>Utilidad neta e integral consolidada</b>  |       | <b>\$ 5,037,184</b> | <b>\$ 2,769,457</b> | <b>\$ 5,958,350</b> |
| <b>Participación controladora</b>  |       | \$ 5,026,414        | \$ 2,738,007        | \$ 5,930,226        |
| <b>Participación no controladora</b>   |       | 10,770              | 31,450              | 28,124              |
|  |       | <b>\$ 5,037,184</b> | <b>\$ 2,769,457</b> | <b>\$ 5,958,350</b> |

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

|  | 31/03/2017          | 31/03/2016          |
|--|---------------------|---------------------|
| Actividades de operación:  |                     |                     |
| <b>Utilidad neta e integral consolidada</b>  | \$ <b>5,037,184</b> | \$ <b>2,769,457</b> |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo:                                     |                     |                     |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | (1,144,207)         | (1,274,845)         |
| Utilidad no realizada en moneda extranjera   | (2,338,856)         | (232,917)           |
| Amortizaciones de plataforma y comisiones  | 81,204              | 100,535             |
| Bono ejecutivo   | 50,000              | 124,338             |
| Intereses a favor  | (118,653)           | (38,147)            |
| Intereses a cargo  | 1,121,902           | 812,843             |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros                                      | 145,923             | -                   |
| Total  | <u>2,834,497</u>    | <u>2,261,264</u>    |
| Cambios en el capital de trabajo:  |                     |                     |
| (Incremento) disminución en:   |                     |                     |
| Rentas por cobrar a clientes   | (205,132)           | (105,332)           |
| Otras cuentas por cobrar   | (18,451)            | (2,964)             |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas   | (3,621)             | -                   |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado                   | 185,754             | 1,165,985           |
| Pagos anticipados  | (620,690)           | (59,422)            |
| (Disminución) incremento en:   |                     |                     |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados  | (271,063)           | 54,438              |
| Cuentas por pagar partes relacionadas  | 51,562              | 22,434              |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo  | (11,001)            | -                   |
| Rentas cobradas por anticipado   | (14,785)            | 19,422              |
| Depósitos de los arrendatarios   | (3,331)             | 13,910              |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación                         | <u>1,923,739</u>    | <u>3,369,735</u>    |
| Actividades de inversión:  |                     |                     |
| Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición                       | (1,728,846)         | (1,004,110)         |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión                            | -                   | (100,000)           |
| Adquisiciones de propiedades de inversión  | -                   | (700,000)           |
| Inversiones en valores   | 36,662              | 1,023,570           |
| Intereses recibidos  | 61,360              | 38,147              |
| Fujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión                          | <u>(1,630,824)</u>  | <u>(742,393)</u>    |

|  |                            |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Actividades de financiamiento:   |                            |                            |
| Pagos y prepagos anticipados de préstamos                                    | (62,137)                   | (145,670)                  |
| Obtención de préstamos   | -                          | 400,000                    |
| Contribuciones de patrimonio   | 300,000                    | -                          |
| Distribuciones a los fideicomitentes   | (1,662,539)                | (1,629,778)                |
| Intereses pagados  | (1,416,036)                | (762,012)                  |
| Flujo neto de efectivo (utilizado) obtenido de actividades de financiamiento | <u>(2,840,712)</u>         | <u>(2,137,460)</u>         |
| Efectivo y efectivo restringido:   |                            |                            |
| (Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido             | (2,547,797)                | 489,882                    |
| Efectivo y efectivo restringido al inicio del período                        | <u>5,554,120</u>           | <u>5,995,918</u>           |
| <b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>                  | <b><u>\$ 3,006,323</u></b> | <b><u>\$ 6,485,800</u></b> |

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2017 y 2016**



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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2017 y 2016**

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

---

**Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera**  
**Al 31 de marzo 2017 y al 31 de diciembre de 2016**  
**(En miles de pesos)**

| Activos  | Notas | 31/03/2017            | 31/12/2016            |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activo circulante:</b>  |       |                       |                       |
| Efectivo y efectivo restringido                                    | 3.    | \$ 3,006,323          | \$ 5,554,120          |
| Inversiones en valores   | 4.    | 1,919,439             | 1,956,101             |
| Rentas por cobrar a clientes, Neto                                 | 5.    | 1,195,726             | 990,594               |
| Otras cuentas por cobrar   | 6.    | 538,151               | 519,700               |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                           | 15.   | 83,914                | 80,293                |
| Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado |       | 1,955,942             | 2,141,696             |
| Pagos anticipados  |       | 1,051,407             | 430,717               |
| <b>Total de activo circulante</b>                                  |       | <b>9,750,902</b>      | <b>11,673,221</b>     |
| <b>Activo no circulante:</b>                                       |       |                       |                       |
| Propiedades de inversión   | 7.    | 178,210,610           | 172,739,278           |
| Inversiones en asociadas   | 8.    | 4,688,654             | 5,178,900             |
| Instrumentos financieros derivados                                 | 11.   | 1,516                 | 515,055               |
| Otros activos, Neto  | 9.    | 1,870,277             | 1,920,523             |
| <b>Total de activo no circulante</b>                               |       | <b>184,771,057</b>    | <b>180,353,756</b>    |
| <b>Total de activos</b>  |       | <b>\$ 194,521,959</b> | <b>\$ 192,026,977</b> |

| Pasivos y Patrimonio                                       | Notas | 31/03/2017            | 31/12/2016            |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Pasivo circulante:</b>                                  |       |                       |                       |
| Préstamos  | 10.   | \$ 626,969            | \$ 633,911            |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                      | 12.   | 3,672,349             | 3,151,024             |
| Rentas cobradas por anticipado                             |       | 153,508               | 165,362               |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                    | 15.   | 226,201               | 174,639               |
| <b>Total de pasivo circulante</b>                          |       | <b>4,679,027</b>      | <b>4,124,936</b>      |
| Préstamos a largo plazo                                    | 10.   | 60,506,320            | 64,172,642            |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo                      |       | 114,529               | 125,530               |
| Instrumentos financieros derivados                         |       | 643,186               | -                     |
| Depósitos de los arrendatarios                             |       | 821,736               | 825,067               |
| Rentas cobradas por anticipado a largo plazo               |       | 132,536               | 135,467               |
| <b>Total de pasivo</b>                                     |       | <b>66,897,334</b>     | <b>69,383,642</b>     |
| <b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>                  |       |                       |                       |
| Aportaciones de los fideicomitentes                        | 17.   | 95,111,044            | 95,383,575            |
| Utilidades retenidas                                       |       | 30,551,083            | 25,524,669            |
| Otros resultados integrales                                |       | (162,006)             | (103,006)             |
| <b>Total de patrimonio controlado</b>                      |       | <b>125,500,121</b>    | <b>120,805,238</b>    |
| <b>Participación no controladora</b>                       |       | <b>2,124,504</b>      | <b>1,838,097</b>      |
| <b>Total de patrimonio</b>                                 |       | <b>127,624,625</b>    | <b>122,643,335</b>    |
| <b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b> |       | <b>\$ 194,521,959</b> | <b>\$ 192,026,977</b> |

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

**Estados consolidados condensados intermedios de resultados**  
**Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2017 y 2016**  
**(En miles de pesos)**

|  | Notas | 31/03/2017          | 31/03/2016          |
|--|-------|---------------------|---------------------|
| Ingresos de propiedades de inversión   | 16.   | \$ 3,139,014        | \$ 2,827,297        |
| Ingresos por mantenimiento   |       | 312,648             | 290,430             |
| Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios                                      |       | 63,550              | 37,684              |
| Comisión por administración  |       | 48,750              | 18,750              |
|  |       | <b>3,563,962</b>    | <b>3,174,161</b>    |
| Honorarios de administración   |       | (178,728)           | (166,011)           |
| Gastos de operación  |       | (235,242)           | (194,889)           |
| Gastos de mantenimiento  |       | (328,829)           | (319,885)           |
| Predial  |       | (85,140)            | (76,516)            |
| Seguros  |       | (37,547)            | (31,141)            |
|  |       | <b>(865,486)</b>    | <b>(788,442)</b>    |
| <b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>                             |       | <b>2,698,476</b>    | <b>2,385,719</b>    |
| Gastos por intereses   |       | (1,121,902)         | (812,843)           |
| Ingresos por intereses   |       | 118,653             | 38,147              |
| <b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>                           |       | <b>1,695,227</b>    | <b>1,611,023</b>    |
| Utilidad cambiaria, Neta   |       | 2,481,181           | 77,321              |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros                                      |       | (145,923)           | -                   |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | 7.    | 1,144,207           | 1,274,845           |
| Amortización plataforma administrativa   |       | (48,746)            | (48,746)            |
| Amortización de comisiones y otros gastos financieros                                |       | (32,458)            | (20,648)            |
| Otros gastos   |       | (6,304)             | -                   |
| Bono ejecutivo   | 13.   | (50,000)            | (124,338)           |
| <b>Utilidad neta e integral consolidada</b>  |       | <b>\$ 5,037,184</b> | <b>\$ 2,769,457</b> |
| <b>Participación controladora</b>  |       | \$ 5,026,414        | \$ 2,738,007        |
| <b>Participación no controladora</b>   |       | 10,770              | 31,450              |
|  |       | <b>\$ 5,037,184</b> | <b>\$ 2,769,457</b> |

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

**Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**  
**Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2017 y 2016**  
**(En miles de pesos)**

|  | Notas    | Patrimonio           | Utilidades retenidas | Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo | Total de participación controladora | Total de participación no controladora | Total                 |
|--|----------|----------------------|----------------------|---|-------------------------------------|--|-----------------------|
| <b>Saldos al 1 de enero de 2016</b>      |          | <b>\$ 97,742,581</b> | <b>\$ 15,615,797</b> | <b>\$ -</b>   | <b>\$ 113,358,378</b>               | <b>\$ -</b>                            | <b>\$ 113,358,378</b> |
| Contribuciones de patrimonio             | 17.      | 304,338              | -                    | -   | 304,338                             | -                                      | 304,338               |
| Distribuciones a tenedores               | 17 y 18. | (1,629,778)          | -                    | -   | (1,629,778)                         | -                                      | (1,629,778)           |
| Utilidad neta e integral consolidada     |          | -                    | 2,738,007            | -   | 2,738,007                           | 31,450                                 | 2,769,457             |
| <b>Saldos al 31 de marzo de 2016</b>     |          | <b>\$ 96,417,141</b> | <b>\$ 18,353,804</b> | <b>\$ -</b>   | <b>\$ 114,770,945</b>               | <b>\$ 31,450</b>                       | <b>\$ 114,802,395</b> |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b> |          | <b>\$ 95,383,575</b> | <b>\$ 25,524,669</b> | <b>\$ (103,006)</b>   | <b>\$ 120,805,238</b>               | <b>\$ 1,838,097</b>                    | <b>\$ 122,643,335</b> |
| Contribuciones de patrimonio             | 17.      | 1,390,008            | -                    | -   | 1,390,008                           | 275,637                                | 1,665,645             |
| Distribuciones a tenedores               | 17 y 18. | (1,662,539)          | -                    | -   | (1,662,539)                         | -                                      | (1,662,539)           |
| Utilidad neta e integral consolidada     |          | -                    | 5,026,414            | -   | 5,026,414                           | 10,770                                 | 5,037,184             |
| Otros resultados integrales del año      |          | -                    | -                    | (59,000)  | (59,000)                            | -                                      | (59,000)              |
| <b>Saldos al 31 de marzo de 2017</b>     |          | <b>\$ 95,111,044</b> | <b>\$ 30,551,083</b> | <b>\$ (162,006)</b>   | <b>\$ 125,500,121</b>               | <b>\$ 2,124,504</b>                    | <b>\$ 127,624,625</b> |

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

**Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo**  
**Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2017 y 2016**  
**(En miles de pesos)**

|  | 31/03/2017                 | 31/03/2016                 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Actividades de operación:  |                            |                            |
| <b>Utilidad neta e integral consolidada</b>  | <b>\$ 5,037,184</b>        | <b>\$ 2,769,457</b>        |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo:                                     |                            |                            |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | (1,144,207)                | (1,274,845)                |
| Utilidad no realizada en moneda extranjera   | (2,338,856)                | (232,917)                  |
| Amortizaciones de plataforma y comisiones  | 81,204                     | 100,535                    |
| Bono ejecutivo   | 50,000                     | 124,338                    |
| Intereses a favor  | (118,653)                  | (38,147)                   |
| Intereses a cargo  | 1,121,902                  | 812,843                    |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros                                      | 145,923                    | -                          |
| Total  | <u>2,834,497</u>           | <u>2,261,264</u>           |
| Cambios en el capital de trabajo:  |                            |                            |
| (Incremento) disminución en:   |                            |                            |
| Rentas por cobrar a clientes   | (205,132)                  | (105,332)                  |
| Otras cuentas por cobrar   | (18,451)                   | (2,964)                    |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas   | (3,621)                    | -                          |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado                   | 185,754                    | 1,165,985                  |
| Pagos anticipados  | (620,690)                  | (59,422)                   |
| (Disminución) incremento en:   |                            |                            |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados  | (271,063)                  | 54,438                     |
| Cuentas por pagar partes relacionadas  | 51,562                     | 22,434                     |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo  | (11,001)                   | -                          |
| Rentas cobradas por anticipado   | (14,785)                   | 19,422                     |
| Depósitos de los arrendatarios   | (3,331)                    | 13,910                     |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación                         | <u>1,923,739</u>           | <u>3,369,735</u>           |
| Actividades de inversión:  |                            |                            |
| Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición                       | (1,728,846)                | (1,004,110)                |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión                            | -                          | (100,000)                  |
| Adquisiciones de propiedades de inversión  | -                          | (700,000)                  |
| Inversiones en valores   | 36,662                     | 1,023,570                  |
| Intereses recibidos  | 61,360                     | 38,147                     |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión                         | <u>(1,630,824)</u>         | <u>(742,393)</u>           |
| Actividades de financiamiento:   |                            |                            |
| Pagos y prepagos anticipados de préstamos  | (62,137)                   | (145,670)                  |
| Obtención de préstamos   | -                          | 400,000                    |
| Contribuciones de patrimonio   | 300,000                    | -                          |
| Distribuciones a los fideicomitentes   | (1,662,539)                | (1,629,778)                |
| Intereses pagados  | (1,416,036)                | (762,012)                  |
| Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento                    | <u>(2,840,712)</u>         | <u>(2,137,460)</u>         |
| Efectivo y efectivo restringido:   |                            |                            |
| (Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido                     | (2,547,797)                | 489,882                    |
| Efectivo y efectivo restringido al inicio del período                                | <u>5,554,120</u>           | <u>5,995,918</u>           |
| <b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>                          | <b><u>\$ 3,006,323</u></b> | <b><u>\$ 6,485,800</u></b> |

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios  
Por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2017 y por el año que  
terminó el 31 de diciembre de 2016  
(En miles de pesos)**

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

**a) Información general**

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

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

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

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. C. ("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 3 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

**b) Adquisiciones**

| Portafolio    | Tipo de adquisición |
|---------------|---------------------|
| Doña Rosa (i) | Industrial          |

- i. Durante el primer trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Doña Rosa”, integrante del portafolio FRIMAX. El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$2,108 millones de pesos y será pagada con CBFIs.

**c) Eventos relevantes**

- i. Con fecha 2 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de reembolso de capital por \$1,662.5 millones de pesos. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de febrero de 2017.
- ii. Durante el mes de febrero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBC, Fibra UNO contrató dos SWAPS de tasas de interés conocidos como “Interest Rate SWAP”, por un total de \$2,942 millones de pesos.
- iii. Durante el mes de enero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, Fibra UNO contrató tres SWAPS de divisas, por un total de 150 millones de dólares americanos, que cubren principal e intereses.

## 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 2016, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

### Detalles de las subsidiarias controladas y que tienen una participación no controladora significativa

La siguiente tabla muestra los detalles de subsidiarias controladas por Fibra UNO que tienen participaciones no controladoras materiales:

| Nombre de la subsidiaria    | Tipo    | Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora |            | Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controladora |                   | Participación no controladora acumulada |                     |
|-----------------------------|---------|---|------------|--|-------------------|---|---------------------|
|                             |         | 31/03/2017  | 31/12/2016 | 31/03/2017   | 31/12/2016        | 31/03/2017                              | 31/12/2016          |
| Fid. /1127 Torre Latino (i) | Oficina | 22.53%  | 22.53%     | \$ 9,992   | \$ 543,761        | \$ 723,379                              | \$ 712,578          |
| Fid./2584 Mitikah (ii)      | Mixto   | 18.48%  | 23.11%     | <u>778</u>   | <u>25,519</u>     | <u>1,401,125</u>                        | <u>1,125,519</u>    |
| Total                       |         |   |            | <u>\$ 10,770</u>   | <u>\$ 569,280</u> | <u>\$ 2,124,504</u>                     | <u>\$ 1,838,097</u> |

- 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.

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

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

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

Con fecha 31 de marzo de 2017, Fibra UNO realizó la aportación del portafolio “Colorado”, también conocido como Centro Bancomer, al patrimonio del Fideicomiso 2584, por \$2,517 millones de pesos, para el desarrollo del proyecto Mitikah.

Fibra UNO mantiene el control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso a las suyas, por tal razón las aportaciones del portafolio Buffalo y Colorado al Fideicomiso 2584 se muestran en el rubro de Propiedades de inversión en los Estados Consolidados Condensados de Posición Financiera.

Un resumen de la información financiera de cada una de las subsidiarias controladas por Fibra UNO en las que tiene una participación no controladora significativa se detalla a continuación. El resumen de la información financiera que se presenta a continuación representa las cantidades antes de eliminaciones intercompañía.

**Fid./1127**

|  | 31/03/2017   | 31/12/2016   |
|--|--------------|--------------|
| Activos circulantes  | \$ 38,808    | \$ 37,307    |
| Propiedades de inversión                                       | \$ 3,198,419 | \$ 3,160,323 |
| Pasivos  | \$ 26,487    | \$ 11,994    |
| Patrimonio atribuible a Fibra UNO                              | \$ 2,487,361 | \$ 2,473,058 |
| Participación no controladora                                  | \$ 723,379   | \$ 712,578   |
|  | 31/03/2017   | 31/03/2016   |
| Utilidad del año   | \$ 44,347    | \$ 139,592   |
| Utilidad del año atribuible a la participación no controladora | \$ 9,992     | \$ 31,450    |

**Fid./2584**

|                                   | 31/03/2017   | 31/12/2016   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Activos circulantes               | \$ 570,778   | \$ 619,002   |
| Propiedades de inversión          | \$ 7,200,475 | \$ 4,542,658 |
| Pasivos                           | \$ 189,414   | \$ 401,215   |
| Patrimonio atribuible a Fibra UNO | \$ 6,180,714 | \$ 3,634,926 |
| Participación no controladora     | \$ 1,401,125 | \$ 1,125,519 |

|  | 31/03/2017 | 31/03/2016 |
|--|------------|------------|
| Utilidad del año   | \$ 4,215   | \$ -       |
| Utilidad del año atribuible a la participación no controladora | \$ 778     | \$ -       |

b) **Reclasificaciones** - Los estados financieros consolidados condensados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2017.

c) **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y usadas**

a. **Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS" por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2016**

En el año en curso, Fibra UNO aplicó una serie de IFRS 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 2016.

|  |  |
|--|--|
| Modificaciones a la IAS 1                  | Iniciativa de revelaciones   |
| Modificaciones a la IAS 16, IAS 38         | Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización                                    |
| Modificaciones a la IFRS 10, IAS 28        | Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto |
| Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2012-2014 | Ciclo 2012-2014  |

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

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

|         |  |
|---------|--|
| IFRS 9  | Instrumentos Financieros (1)           |
| IFRS 15 | Ingresos de Contratos con Clientes (1) |
| IFRS 16 | Arrendamientos (2)                     |

(1) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018,

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

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

**d) Estacionalidad**

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

| 3. Efectivo y efectivo restringido                              | 31/03/2017          | 31/12/2016          |
|---|---------------------|---------------------|
| Efectivo y bancos   | \$ 2,996,969        | \$ 5,543,788        |
| Efectivo restringido:   |                     |                     |
| Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios | 9,354               | 10,332              |
|   | <b>\$ 3,006,323</b> | <b>\$ 5,554,120</b> |
| 4. Inversiones en valores                                       | 31/03/2017          | 31/12/2016          |
| Valores gubernamentales de negociación                          | <b>\$ 1,919,439</b> | <b>\$ 1,956,101</b> |
| 5. Rentas por cobrar a clientes                                 | 31/03/2017          | 31/12/2016          |
| Rentas por cobrar a clientes                                    | \$ 1,322,967        | \$ 1,084,690        |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso                         | (127,241)           | (94,096)            |
|   | <b>\$ 1,195,726</b> | <b>\$ 990,594</b>   |
| 6. Otras cuentas por cobrar                                     | 31/03/2017          | 31/12/2016          |
| Depósito de seriedad  | \$ 366,000          | \$ 366,000          |
| Comisión por administración                                     | 132,083             | 113,333             |
| Otras cuentas por cobrar  | 40,068              | 40,367              |
|   | <b>\$ 538,151</b>   | <b>\$ 519,700</b>   |

| 7. Propiedades de inversión                                      | 31/03/2017            | 31/12/2016            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Valor razonable:   |                       |                       |
| Inversión terminada  | \$ 162,366,604        | \$ 158,645,638        |
| Inversión en proceso de construcción                             | 12,012,292            | 10,283,446            |
| Reservas territoriales   | 1,350,763             | 1,350,763             |
| Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo | 2,480,951             | 2,459,431             |
|  | <u>\$ 178,210,610</u> | <u>\$ 172,739,278</u> |

| Concepto  | Tipo       | Propiedades | 31/03/2017                   | 31/12/2016                   |
|---|------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Saldos al inicio del período                                  |            |             | \$ 172,739,278               | \$ 151,822,122               |
| Adquisiciones:  |            |             |                              |                              |
| Doña Rosa   | Industrial | 1           | 2,108,033                    | -                            |
| Midtown Jalisco   | Desarrollo | 1           | -                            | 440,000                      |
| Tower Vallarta  | Comercial  | 1           | -                            | 1,477,096                    |
| Torre Cuarzo  | Desarrollo | 1           | -                            | 2,898,091                    |
| Espacio Toluca  | Desarrollo | 1           | -                            | 229,295                      |
| Puerta de Hierro  | Comercial  | 1           | -                            | 700,000                      |
| El Salto Jalisco  | Industrial | 1           | -                            | 180,000                      |
| Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición |            |             | 1,728,846                    | 5,878,590                    |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión        |            |             | 1,634,453                    | 9,114,084                    |
| <b>Saldos al final del período</b>                            |            |             | <u><b>\$ 178,210,610</b></u> | <u><b>\$ 172,739,278</b></u> |

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.

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de un perito independiente, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, 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 2017 y 2016. 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.

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el efecto en la fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión es por \$1,634.4 millones de pesos y \$9,114 millones de pesos, respectivamente.

| 8. | Inversiones en asociadas | % de participación | 31/03/2017          | 31/12/2016          |
|----|--------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
|    | Torre Mayor              | 49%                | \$ 2,715,424        | \$ 2,999,348        |
|    | Torre Diana              | 50%                | 1,973,230           | 2,179,552           |
|    |                          |                    | <b>\$ 4,688,654</b> | <b>\$ 5,178,900</b> |

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

| 9. | Otros activos, Neto                                  | 31/03/2017          | 31/12/2016          |
|----|--|---------------------|---------------------|
|    | Plataforma administrativa                            | \$ 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                               | (644,197)           | (593,951)           |
|    |  | <b>\$ 1,870,277</b> | <b>\$ 1,920,523</b> |

**10. Préstamos**

| Tipo  | Institución                      | Resumen de préstamos al 31 de Marzo de 2017 |                 |             |            |                 |
|---|----------------------------------|---|-----------------|-------------|------------|-----------------|
|   |                                  | Moneda                                      | Tasa de Interés | Vencimiento | Saldo MXN  | Saldo miles USD |
| Hipotecario   | Finsa Bancomext US 84.7 millones | USD   | 4.89%           | oct-20      | \$ -       | 71,936          |
| Hipotecario   | HSBC Samara                      | MXN   | TIE + 2%        | sep-23      | 2,931,429  | -               |
| Quirografario   | Actinver                         | MXN   | TIE + 1.8%      | jul-17      | 410,000    | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 13-2)             | MXN   | 8.40%           | dic-23      | 3,120,900  | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 13)               | MXN   | TIE + 0.80%     | jun-19      | 6,850,059  | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 15)               | MXN   | 6.99%           | jul-25      | 7,500,000  | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 13U)              | UDIS  | 5.09%           | nov-28      | 2,436,339  | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 16U)              | UDIS  | 4.60%           | abr-27      | 2,620,499  | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 16)               | MXN   | TIE + 0.65%     | abr-19      | 883,750    | -               |
| Bono  | Internacional                    | USD   | 5.25%           | dic-24      | -          | 600,000         |
| Bono  | Internacional                    | USD   | 6.95%           | ene-44      | -          | 700,000         |
| Bono  | Internacional                    | USD   | 5.25%           | ene-26      | -          | 500,000         |
| Saldos insolutos al 31 de marzo del 2017 \$                   |                                  |   |                 |             | 26,752,976 | 1,871,936       |
| Tipo de cambio al 31 de marzo de 2017                         |                                  |   |                 |             |            | 18.7079         |
| Saldo de dólares en pesos equivalentes \$                     |                                  |   |                 |             |            | 35,019,982      |
| Saldos insolutos al 31 de marzo de 2017 en pesos equivalentes |                                  |   |                 |             |            | 61,772,958      |
| Préstamos a corto plazo                                       |                                  |   |                 |             |            | (626,969)       |
| Total préstamos a largo plazo                                 |                                  |   |                 |             |            | 61,145,989      |
| Costo de la transacción                                       |                                  |   |                 |             |            | (553,012)       |
| Valor razonable de la deuda                                   |                                  |   |                 |             |            | (86,657)        |
|   |                                  |   |                 |             |            | \$ 60,506,320   |

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

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

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

- Activos totales no gravados. Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la deuda no garantizada de la emisora y sus subsidiarias.
- Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar deuda garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda garantizada y a cualquier otra deuda garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la deuda garantizada insoluble es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- Ni el Fideicomiso ni ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total insoluble de la emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) por la emisora o cualquier subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- El Fideicomiso y ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional la razón de ingreso consolidado disponible para servicio de deuda entre el monto anual de servicio de deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda adicional.

Adicionalmente nuestra regulación como FIBRA nos requiere lo siguiente:

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

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

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

Los vencimientos de la porción a largo plazo de éste pasivo al 31 de marzo de 2017 son:

| Años de vencimiento     | 31/03/2017           |
|-------------------------|----------------------|
| 2017-2018               | \$ 220,786           |
| 2018-2019               | 7,958,411            |
| 2019-2020               | 1,231,976            |
| 2020-2021               | 137,143              |
| 2021-2022               | 137,143              |
| 2023 y años posteriores | 51,460,530           |
|                         | <b>\$ 61,145,989</b> |

#### 11. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

Con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares americanos con vencimiento en 2026, Fibra UNO tiene contratados nueve SWAPS de divisas por 450 millones de dólares americanos, de los cuales 100 millones de dólares americanos cubren únicamente principal y 350 millones de dólares americanos cubren principal e intereses.

Así mismo para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBC, Fibra UNO contrató dos SWAPS de tasas de interés conocidos como "Interest Rate SWAP", por un total de \$2,942 millones de pesos.

Adicionalmente, 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 31 de marzo de 2017, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de nueve SWAPS de divisas y dos SWAPS de tasa de interés que se muestran en los Estados Consolidados Condensado de Posición Financiera en el rubro de Instrumentos financieros derivados en el pasivo no circulante por \$643.2 millones de pesos y un Collar que se muestra en el rubro de instrumentos financieros derivados en el activo no circulante por \$1,516. Al 31 de diciembre de 2016, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra

UNO se integra de seis SWAPS y un Collar que se muestran en los Estados Consolidados Condensado de Posición Financiera en el rubro de Instrumentos financieros derivados en el activo no circulante por \$515 millones de pesos.

Las características de los SWAPS utilizados para la cobertura de los riesgos antes mencionados y su valor razonable al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

| No. | Nocional miles USD | Nocional miles MXP | Tipo de Cambio | FUNO paga      | FUNO recibe | F. inicial | F. Final   | Valor razonable en MXN al 31/03/17 |
|-----|--------------------|--------------------|----------------|----------------|-------------|------------|------------|------------------------------------|
| 1   | 50,000             | 944,750            | 18.8950        | TIIE + 3.34%   | 5.25% USD   | 17/06/2016 | 30/01/2026 | (42,832)                           |
| 2   | 50,000             | 944,750            | 18.8950        | TIIE - 2.77%   | -           | 17/06/2016 | 30/01/2026 | (56,166)                           |
| 3   | 50,000             | 958,000            | 19.1600        | TIIE + 3.51%   | 5.25% USD   | 28/06/2016 | 30/01/2026 | (68,430)                           |
| 4   | 50,000             | 958,000            | 19.1600        | TIIE - 2.60%   | -           | 28/06/2016 | 30/01/2026 | (75,542)                           |
| 5   | 60,000             | 1,113,000          | 18.5500        | TIIE + 3.49%   | 5.25% USD   | 30/06/2016 | 30/01/2026 | (35,103)                           |
| 6   | 40,000             | 739,000            | 18.4750        | TIIE + 3.59%   | 5.25% USD   | 08/07/2016 | 30/01/2026 | (24,565)                           |
| 7   | 25,000             | -                  | 20.3465        | TIIE + 3.09%   | 5.25% USD   | 30/01/2017 | 30/01/2026 | (58,264)                           |
| 8   | 50,000             | -                  | 19.6000        | TIIE + 2.80%   | 5.25% USD   | 30/01/2017 | 30/01/2026 | (53,988)                           |
| 9   | 75,000             | -                  | 20.3700        | TIIE + 3.06%   | 5.25% USD   | 30/01/2017 | 30/01/2026 | (167,717)                          |
| 10  | -                  | 2,046,207          | -              | TIIE a 28 días | 7.73%       | 21/02/2017 | 15/09/2023 | (42,122)                           |
| 11  | -                  | 896,650            | -              | TIIE a 28 días | 7.73%       | 21/02/2017 | 15/09/2023 | (18,457)                           |
|     | <b>450,000</b>     | <b>8,600,357</b>   |                |                |             |            |            | <b>(643,186)</b>                   |

| No. | Nocional miles USD | Nocional miles MXP | Tipo de Cambio | FUNO paga    | FUNO recibe | F. inicial | F. Final   | Valor razonable en MXN al 31/12/16 |
|-----|--------------------|--------------------|----------------|--------------|-------------|------------|------------|------------------------------------|
| 1   | 50,000             | 944,750            | 18.8950        | TIIE + 3.34% | 5.25% USD   | 17/06/2016 | 30/01/2026 | 114,703                            |
| 2   | 50,000             | 944,750            | 18.8950        | TIIE - 2.77% | -           | 17/06/2016 | 30/01/2026 | 37,849                             |
| 3   | 50,000             | 958,000            | 19.1600        | TIIE + 3.51% | 5.25% USD   | 28/06/2016 | 30/01/2026 | 89,111                             |
| 4   | 50,000             | 958,000            | 19.1600        | TIIE - 2.60% | -           | 28/06/2016 | 30/01/2026 | 17,267                             |
| 5   | 60,000             | 1,113,000          | 18.5500        | TIIE + 3.49% | 5.25% USD   | 30/06/2016 | 30/01/2026 | 99,999                             |
| 6   | 40,000             | 739,000            | 18.4750        | TIIE + 3.59% | 5.25% USD   | 08/07/2016 | 30/01/2026 | 151,548                            |
|     | <b>300,000</b>     | <b>5,657,500</b>   |                |              |             |            |            | <b>510,477</b>                     |

Fibra UNO designó los SWAPS que cubren principal e intereses (SWAPS No. 1, 3, 5, 6, 7, 8 y 9 de la tabla anterior) como Coberturas de Valor Razonable y los SWAPS que cubren únicamente principal o únicamente tasa de interés (SWAPS No. 2, 4, 10 y 11 de la tabla anterior) como Coberturas de Flujo de Efectivo.

Las características del Collar y su valor razonable al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

| Nocional miles MXP | Piso  | Techo | F. inicial | F. Final   | Valor razonable en MXN al 31/03/17 |
|--------------------|-------|-------|------------|------------|------------------------------------|
| 1,889,500          | 4.50% | 8.75% | 01/07/2016 | 30/06/2028 | <b>1,516</b>                       |

| Nocional miles MXP | Piso  | Techo | F. inicial | F. Final   | Valor razonable en MXN al 31/12/16 |
|--------------------|-------|-------|------------|------------|------------------------------------|
| 1,889,500          | 4.50% | 8.75% | 01/07/2016 | 30/06/2028 | <b>4,578</b>                       |

Al 31 de marzo de 2017 la posición primaria cubierta por todos los SWAPS asciende a 450 millones de dólares americanos, de los cuales 350 millones de dólares americanos cubren principal e intereses y 100 millones de dólares americanos cubren únicamente principal, y \$2,942.9 millones de pesos que cubren únicamente tasas de interés.

Al 31 de marzo de 2017, el valor razonable de los SWAP fue determinado mediante un modelo interno, probando su efectividad de manera prospectiva y retrospectiva, la cual fue altamente efectiva entre un 80% y 125%.

| 12. Cuentas por pagar y gastos acumulados                     | 31/03/2017          | 31/12/2016          |
|---|---------------------|---------------------|
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión | \$ 2,739,761        | \$ 1,947,373        |
| Intereses por pagar   | 704,356             | 985,461             |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar                   | 153,335             | 87,461              |
| Proveedores   | 74,897              | 130,729             |
|   | <u>\$ 3,672,349</u> | <u>\$ 3,151,024</u> |

### 13. Pagos basados en CBFIS

En la asamblea anual de tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO determina el número e importe de los CBFIs que espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación relacionados a este plan al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, fueron por \$50 millones de pesos y \$169.9 millones de pesos, respectivamente. Durante el segundo trimestre de 2016 derivado de éste programa se pusieron en circulación 18,261,112 CBFIs.

### 14. Ingresos mínimos de arrendamientos futuros

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

| Año             | Comercial            | Industrial           | Oficinas             | Total                |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Menos de un año | \$ 5,668,001         | \$ 2,867,651         | \$ 2,581,972         | \$ 11,117,624        |
| De uno a 5 años | 17,608,495           | 7,123,792            | 6,712,422            | 31,444,709           |
| Más de 5 años   | 9,095,257            | 1,684,354            | 2,664,313            | 13,443,924           |
|                 | <u>\$ 32,371,753</u> | <u>\$ 11,675,797</u> | <u>\$ 11,958,707</u> | <u>\$ 56,006,257</u> |

Los centros comerciales se ubican en las principales ciudades y destinos turísticos de la República Mexicana. Las naves industriales se ubican principalmente en Monterrey, Nuevo León y en el Estado de México.

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

| 15. Operaciones y saldos con partes relacionadas                 | 31/03/2017 | 31/03/2016 |
|--|------------|------------|
| Ingresos por:  |            |            |
| F1 Administración, S.C.  |            |            |
| Comisión por administración (6)                                  | \$ 48,750  | \$ 18,750  |
| Fundación FUNO, A. C.  |            |            |
| Intereses por cobrar   | \$ 1,712   | \$ -       |
| Gastos por:  |            |            |
| Fibra UNO Administración   |            |            |
| Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)                   | \$ 173,190 | \$ 21,000  |
| Honorarios de administración 0.5% (1)                            | \$ 153,000 | \$ 141,485 |
| Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.                             |            |            |
| Servicios recibidos capitalizados (4)                            | \$ 174,580 | \$ 451,545 |
| Fundación FUNO, A. C.  |            |            |
| Donativos  | \$ 7,856   | \$ 7,855   |
| Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.           |            |            |
| Servicios recibidos capitalizados (4)                            | \$ 223,795 | \$ 205,978 |
| G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.                              |            |            |
| Servicios recibidos capitalizados (4)                            | \$ 200     | \$ 35,944  |
| Jumbo Administración   |            |            |
| Servicios de administración inmobiliaria (3)                     | \$ 149,822 | \$ 90,345  |
| F2 Services  |            |            |
| Servicios recibidos (2)  | \$ 70,234  | \$ 65,724  |
| E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.                 |            |            |
| Servicios recibidos capitalizados (4)                            | \$ -       | \$ 9,555   |
| Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V. |            |            |
| Servicios recibidos (5)  | \$ -       | \$ 221     |

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.
3. De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad igual a (i) 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) 0.5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
4. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A., Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. y G30 La Madre, S.A.P.I. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.

5. De acuerdo a lo establecido en el contrato de prestación de servicios, Fibra UNO pagará a Luxe Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.
6. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

| <b>Los saldos con partes relacionadas son:</b> | <b>31/03/2017</b> | <b>31/12/2016</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Por cobrar:                                    |                   |                   |
| Fundación FUNO, A. C.                          | \$ 82,005         | \$ 80,293         |
| Otras  | 1,909             | -                 |
|  | <b>\$ 83,914</b>  | <b>\$ 80,293</b>  |
|  | <b>31/03/2017</b> | <b>31/12/2016</b> |
| Por pagar:                                     |                   |                   |
| Fibra UNO Administración                       | \$ 107,873        | \$ 72,900         |
| Fundación FUNO, A. C.                          | 89,229            | 81,373            |
| Jumbo Administración                           | 20,405            | 20,366            |
| Parks Desarrolladora                           | 4,524             | -                 |
| Parks Mantenimiento                            | 2,129             | -                 |
| Coordinadora de inmuebles Industriales         | 2,041             | -                 |
|  | <b>\$ 226,201</b> | <b>\$ 174,639</b> |

## 16. Información adicional

La administración de Fibra UNO analiza la información financiera por los segmentos: Industrial, Comercial y Oficinas, para fines de asignación de recursos y de evaluación de desempeño. La administración de Fibra UNO determinó reclasificar en la presentación de los ingresos por segmento por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2016 algunas propiedades de uso mixto.

Sobre una base consolidada conforme al uso de cada una de las propiedades de inversión, los ingresos por segmento se integran de la siguiente forma:

| Segmento   | Tres meses terminados |                     |                     |
|------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
|            | 31/03/2017            | 31/03/2016          | 31/12/2016          |
| Industrial | \$ 863,431            | \$ 724,301          | \$ 744,834          |
| Comercial  | 1,783,884             | 1,582,730           | 1,883,501           |
| Oficinas   | 491,699               | 520,266             | 482,816             |
|            | <b>\$ 3,139,014</b>   | <b>\$ 2,827,297</b> | <b>\$ 3,111,151</b> |

## 17. Patrimonio

- i. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, existen 3,268,142,986 y 3,249,305,750 CBFIs en circulación, respectivamente.

### Distribuciones

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

| Fecha de distribuciones          | Total Distribuido   | Resultado fiscal    | Reembolso de capital |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 9 de febrero de 2017             | 1,662,539           | -                   | 1,662,539            |
| Total al 31 de marzo de 2017     | <b>\$ 1,662,539</b> | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 1,662,539</b>  |
| 9 de noviembre de 2016           | \$ 1,586,799        | \$ 317,360          | \$ 1,269,439         |
| 9 de agosto de 2016              | 1,546,480           | 221,880             | 1,324,600            |
| 9 de mayo de 2016                | 1,607,651           | 1,376,520           | 231,131              |
| 11 de febrero de 2016            | 1,629,778           | -                   | 1,629,778            |
| Total al 31 de diciembre de 2016 | <b>\$ 6,370,708</b> | <b>\$ 1,915,760</b> | <b>\$ 4,454,948</b>  |

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$1,662.5 millones de pesos y \$4,454.9 millones de pesos, respectivamente, de los cuales \$1,662.5 millones de pesos y \$1,629.8 millones de pesos, corresponden al ejercicio 2016 y 2015, respectivamente.

## 18. Impuestos a la utilidad

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

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

#### 19. Compromisos

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Con fecha 25 de abril de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,684,261. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de mayo de 2017.
- c) Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700 millones de pesos de los cuales \$5,371.2 millones de pesos han sido invertidos. Los terrenos donde se desarrollan estos inmuebles fueron aportados y pagados con CBFIs.
- d) Como parte del acuerdo para la adquisición del Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m2, que forma parte de este proyecto, Fibra UNO realizará el pago de la misma, por un monto aproximado de \$180 millones de pesos con CBFIs.
- e) Como parte del contrato del Fideicomiso 2500 en el que se acordó la construcción de “Espacio Tollocan” el cual incluye la construcción de una Tienda Soriana, ésta última pagará un importe de \$110 millones de pesos a Fibra UNO para que le construya su tienda.

#### 20. Eventos posteriores

- i. Durante el mes de abril 2017, Fibra UNO formalizó la adquisición de un edificio de oficinas en la zona de San Pedro Garza García en Monterrey. El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$702.2 millones de pesos, de los cuales Fibra Uno liquidó el 60% del precio pactado, y liquidará un 20% a finales de abril de 2017 y el 20% restante a finales de mayo de 2017. Adicionalmente Fibra UNO realizará una inversión de \$106.5 millones de pesos para hacer mejoras a locales arrendados conforme a un contrato de arrendamiento firmado con Banco Santander por un plazo forzoso de 10 años.

#### 21. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo con la aprobación del Comité Técnico del 25 de abril de 2017.

\*\*\*\*\*