



Fibra Uno
Presentación de Resultados Trimestrales
3T15

Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

Es para mí un gran placer poder anunciar los resultados de lo que considero nuestro trimestre más sólido desde nuestra creación. FUNO terminó el trimestre con un portafolio de 477 propiedades, totalizando un área bruta rentable de 6.8 millones de metros cuadrados y una ocupación de 94.5%.

Estoy muy contento de compartirles que, a pesar de la volatilidad y nerviosismo de los mercados financieros globales que se ha reflejado recientemente en el tipo de cambio del Peso contra el Dólar, el negocio de FUNO está más fuerte que nunca. Hemos tenido el mejor trimestre desde nuestra oferta pública inicial, con ingresos de casi Ps. 2.9 billones, lo que representa un incremento de 14.4% con respecto al trimestre anterior. El indicador Mismas Tiendas también mostró un incremento importante de 13.3%. Estos sólidos resultados muestran el éxito del modelo de negocio de FUNO por 19 trimestres consecutivos.

También me gustaría resaltar que durante el trimestre FUNO logró un hito más: el cierre de una línea de crédito revolvente comprometida en dos monedas por un total de Us. 410 millones más Ps. 7,000 millones. Esta línea mejora nuestra sólida posición financiera y asegura sana liquidez mientras FUNO continúa su plan de crecimiento. Una vez más, FUNO fue la primer FIBRA en contratar una línea de estas características.

En términos de desarrollo, terminamos el trimestre con 957,000 metros cuadrados en desarrollo y esperamos entregar los proyectos en tiempo y forma. Me gustaría resaltar también que tenemos varios compromisos de pre-renta, cartas de intención y solicitudes para dos edificios del corredor Reforma con certificaciones LEED, que muestran gran demanda por estos espacios, incluso mayor que la oferta disponible y a precios más altos que los que presupuestamos originalmente.

Por otro lado, a finales del trimestre, FUNO adquirió el parque industrial CuautiPark II. Este parque es uno de los más modernos de su tipo y cuenta con una ubicación privilegiada en el corredor logístico más importante del país. Adicionalmente, FUNO se encuentra analizando adquisiciones que generen valor y actualmente estamos analizando y negociando transacciones por alrededor de Ps. 10,000 millones.

Estoy muy optimista por continuar haciendo negocios en México. Existen muchas oportunidades dentro de nuestra industria, que está aún muy joven y fragmentada. Seguiremos invirtiendo en nuestro país, que ofrece estabilidad financiera y macroeconómica, y con perspectivas de mediano y largo plazo atractivas.

Finalmente, reflejando los sólidos resultados de la Compañía, que muestran un crecimiento de 12.3% de FFO por CBF1, nuestro Comité Técnico declaró un dividendo de Ps. 0.5005 por CBF1 correspondiente al 3T15.

Quiere agradecerles a todos por su confianza y reiterarles el compromiso de FUNO con la transparencia y comunicación con nuestros inversionistas y asociados.

Sinceramente,

André El-Mann,
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	<u>3T15</u>	<u>2T15</u>	<u>1T15</u>	<u>4T14</u>	<u>Δ%</u> <u>3T15 vs 2T15</u>
Ingresos totales	2,871.6	2,509.2	2,225.5	2,121.8	14.4%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	2,587.5	2,275.2	2,032.0	1,923.6	13.7%
Ingreso operativo neto (NOI)	2,311.7	2,028.0	1,787.1	1,710.3	14.0%
Margen NOI ⁽²⁾	80.5%	80.8%	80.3%	80.6%	-0.4%
Fondos de operaciones (FFO)	1,517.5	1,332.7	1,240.1	1,274.8	13.9%
Margen FFO ⁽³⁾	58.6%	58.6%	61.0%	66.3%	0.1%
POR CBFÍ					
FFO ⁽⁴⁾	0.4999	0.4450	0.4256	0.4429	12.3%
Distribución ⁽⁴⁾	0.5005	0.4934	0.4921	0.489	1.4%
CBFÍs					
CBFÍs promedio en el periodo ⁽⁵⁾	3,035.4	2,994.6	2,914.1	2,878.4	1.4%
CBFÍs en circulación al final del periodo ⁽⁵⁾	3,040.3	3,030.2	2,988.8	2,878.4	0.3%
INDICADORES OPERATIVOS					
GLA total ('000 m ²)	6,833.3	6,669.9	6,042	5,951.2	2.4%
Propiedades ⁽⁶⁾	495	493	459	455	0.4%
Duración promedio de contratos (años)	4.5	4.6	4.6	4.7	0.0%
Ocupación total	94.5%	94.3%	94.9%	95.3%	0.2%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	957.5	1,027.1	1,120.0	1,162.2	-6.8%

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

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

(4) FFO/CBFÍ se calcula con el promedio de CBFÍs durante el periodo. Distribución/CBFÍ se calcula con el total de CBFÍs en circulación al momento en que dicha distribución es aprobada y pagada

(5) Millones de CBFÍs

(6) Número de propiedades por segmento. Número total de propiedades 477

Cifras en millones de pesos excepto información por CBFÍ

Discusión de Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

Nuestros resultados operativos para el 3T15 muestran la fortaleza de nuestro portafolio y están soportados por un modelo de negocios exitoso, lo que nos permite mantener altos niveles de ocupación y márgenes estables.

Ingresos

Los ingresos totales de FUNO se incrementaron 14.4% comparado con el trimestre anterior. Este incremento se debe principalmente a rentas y ocupaciones más altas, que están directamente relacionadas con nuestra operación, y también por el efecto de las comisiones de HELIOS.

Los ingresos por renta crecieron Ps. 312.2 millones, lo que representa un incremento de 13.7% con respecto al 2T15. Esto se explica de la siguiente forma:

- i. Ingresos por el trimestre completo de los portafolios Kansas, Indiana, y Oregon,
- ii. Rentas iniciales de la adquisición de CuautiPark II,
- iii. Incremento en las rentas variables de algunos portafolios, y
- iv. Depreciación del tipo de cambio que resultó en un impacto positivo en los contratos denominados en Dólares americanos.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 94.5%, un incremento de 20 pb contra el cierre del 2T15. Este incremento se debe a:

- i. Reducción de 10 pb en el segmento comercial debido a la desocupación del portafolio Kansas,
- ii. Incremento de 10 pb en el segmento industrial, y
- iii. Incremento de 80 pb en el segmento de oficinas.

Gastos de Operación

Los gastos de operación en el 3T15 crecieron Ps. 24.5 millones, un incremento de 16.3% comparado con el trimestre anterior. La mayor parte de este crecimiento se debe a:

- i. Incremento en honorarios de administración por los portafolios de reciente adquisición por el trimestre completo;
- ii. Incremento en comisiones de intermediación por la cobranza.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos se crecieron 16.4% con respecto al 2T15 para un incremento total de Ps. 54.3 millones. Esto se debe principalmente al crecimiento natural del portafolio. Adicionalmente, los ingresos de mantenimiento crecieron 13.1% mientras que los gastos de mantenimiento se incrementaron 19.0%. Este incremento se explica por el costo de desocupación del portafolio Kansas que tiene niveles de ocupación relativamente más bajos.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del tercer trimestre de 2015 se incrementó Ps. 283.7 millones, un crecimiento de 14.0% comparado con el trimestre anterior, con un sano y consistente margen de 80.5%. Este incremento está relacionado directamente con el crecimiento de los ingresos.

Discusión de Resultados Trimestrales

Gastos e Ingresos por Intereses

El gasto neto de intereses se incremento en Ps. 98.5 millones durante el tercer trimestre. Esto representa un crecimiento de 18.1% comparado con el 2Q15, y se debe principalmente a:

- i. Reducción en ingresos por intereses dado que las inversiones en valores se redujeron 33.8%,
- ii. Depreciación del tipo de cambio.

Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 3T15 mostró un crecimiento de Ps. 184.8 millones, un incremento de 13.9% comparado con el trimestre anterior, con un margen sobre ingresos por rentas de 58.6%, que permanece constante con cifras históricas. El crecimiento en FFO está en línea con el crecimiento en ingresos.

Adicionalmente, el FFO muestra un incremento de Ps. 19.5 millones por concepto de las comisiones de HELIOS.

En términos de FFO/CBFI hay un crecimiento de 12.3% contra el trimestre anterior.

Balance General

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades se incrementó Ps. 3,079.8 millones en el tercer trimestre de 2015, y se debe a:

- i. Revaluación de nuestros activos,
- ii. La adquisición de CuautiPark II,
- iii. La terminación de ciertos proyectos de desarrollo y a mejoras y remodelaciones en propiedades existentes.

Deuda

La deuda total en el 3T15 alcanzó Ps. 47,748.5 millones contra Ps. 46,980.1 millones en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por la depreciación del tipo de cambio, que se incrementó en Ps. 1.42 por Dólar y terminó el trimestre en Ps. 17.0771 por Dólar.

El total de deuda denominada en Pesos se redujo Ps. 17.1 millones en el trimestre debido a las amortizaciones normales y esperadas de deuda bancaria, y totalizó Ps. 23,194.3 millones.

La deuda total denominada en Dólares americanos se redujo Us. 80 millones, que resulta de cierto prepagos y otras amortizaciones esperadas. Esta deuda totaliza Us. 1,437.8 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso creció Ps. 1,744.6 millones en el tercer trimestre comparado con el cierre de 2014 y se debe principalmente a lo siguiente:

- i. Contribuciones de capital por las adquisiciones del portafolio Oregon y de CuautiPark II, que fueron pagados con CBFIs, y por las contribuciones para el plan de compensación, y
- ii. Una reducción derivada de las distribuciones pagadas a los tenedores de CBFIs en el último trimestre de 2014 y los dos primeros de 2015.

Reconciliación de FFO

	<u>3t15</u>	<u>2T15</u>	<u>1T15</u>	<u>4T14</u>	<u>Δ%</u> <u>3T15vs2T15</u>
Ingresos por renta	2,587.5	2,275.2	2,032.0	1,923.6	13.7%
Ingresos totales	2,871.6	2,509.2	2,225.5	2,121.8	14.4%
- Gastos operativos	-174.4	-149.9	-164.1	-144.2	16.3%
- Gastos de mantenimiento	-300.9	-252.1	-202.5	-212.4	19.0%
- Predial	-65.5	-61.5	-54.4	-35	6.3%
- Seguro	-20.2	-17.7	-17.4	-19.8	14.4%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	
= Ingreso neto operativo (NOI)	2,311.7	2,028.0	1,787.1	1,710.3	14.0%
Margen sobre ingresos totales	80.5%	80.8%	80.3%	80.6%	-0.4%
Marges sobre ingresos por renta	89.3%	89.1%	87.9%	88.9%	0.3%
Reconciliación de FFO y AFFO					
Utilidad neta consolidada	236.4	1,343.5	1,393.0	2,274.0	-82.4%
+/- Ajustes al valor razonable	-959.7	-713.1	-1,164.9	-2,994.7	34.6%
+/- Variación de tipo de cambio	2,094.8	610.3	784.3	1,824.3	243.2%
+ Amortización de comisiones bancarias	19.7	15.7	14.4	12.8	25.4%
+ Provisión para el PCE	77.5	27.5	164.6	109.6	181.9%
+ Amortización de plataforma administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	
= FFO	1,517.5	1,332.7	1,240.1	1,274.8	13.9%
- CAPEX de mantenimiento	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	0.0%
= AFFO	1,510.5	1,325.7	1,233.1	1,267.8	13.9%
Por CBFi					
NOI ⁽¹⁾	0.7616	0.6772	0.6132	0.5942	12.5%
FFO ⁽¹⁾	0.4999	0.4450	0.4256	0.4429	12.3%
AFFO ⁽¹⁾	0.4976	0.4427	0.4232	0.4404	12.4%
Distribución ⁽²⁾	0.5005	0.4934	0.4921	0.4890	1.4%

(1) Calculado utilizando el promedio de CBFIs en circulación en el período

(2) Distribución/CBFI se calcula con el total de CBFIs en circulación al momento en que dicha distribución es aprobada y pagada

Ver la sección de Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos excepto información por CBFi

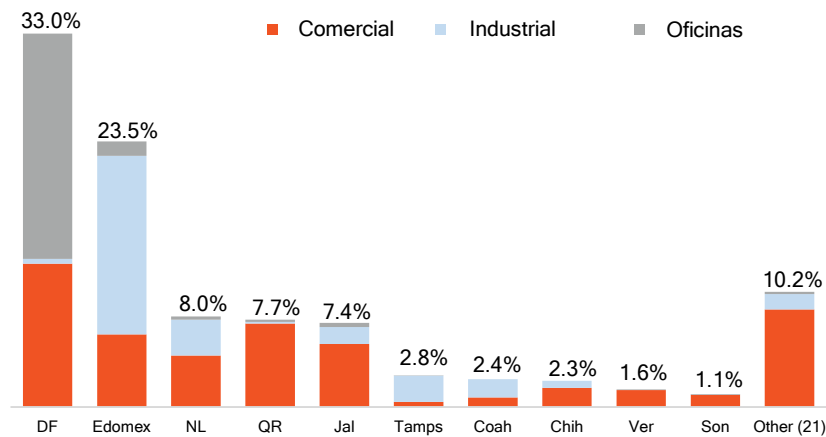
Resumen del Portafolio

Indicadores Operativos

	3T15	2T15	1T15	4T14	3T14	2T14	Δ% 3T15 vs 2T15
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,774.1	2,749.4	2,148.6	2,164.8	2,104.4	2,086.5	0.9%
Propiedades ⁽³⁾	313	312	278	277	275	274	0.3%
Duración promedio de contratos (años)	6.3	6.4	6.6	6.8	6.9	7	-0.8%
Ocupación total	92.9%	93.0%	94.7%	94.9%	94.8%	94.7%	-0.1%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	3,356.8	3,217.2	3,208.8	3,136.0	3,118.4	3,109.7	4.3%
Propiedades ⁽³⁾	102	101	102	102	102	102	1.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.3	3.3	3.6	3.3	3.4	3.4	0.0%
Ocupación total	96.4%	96.2%	95.7%	96.4%	95.8%	95.7%	0.1%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	702.4	703.4	684.3	650.4	555.9	541.3	0.0%
Propiedades ⁽³⁾	80	80	79	76	73	74	0.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.9	4.3	4.6	4.8	4.9	-7.5%
Ocupación total	91.8%	91.0%	92.1%	91.3%	87.2%	87.9%	0.8%

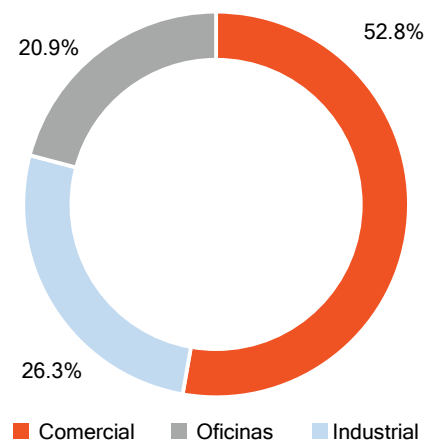
Ingresos por Geografía¹

(%RFA) 3T15



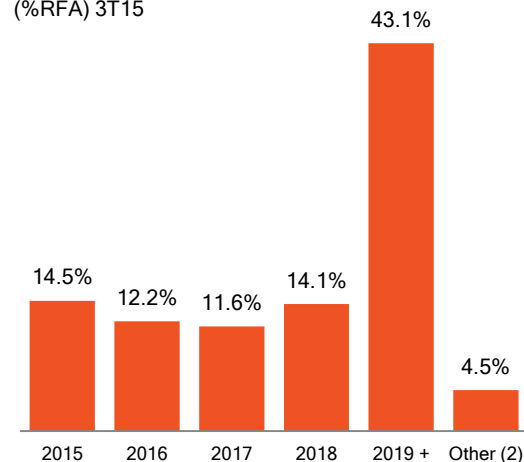
Ingreso por Segmento

(%RFA) 3T15



Perfil de Vencimiento de Contratos

(%RFA) 3T15



(1) Considera solamente contratos firmados (2) Rentas estatutarias

Indicadores de Propiedades Constantes

En términos de indicadores de propiedades constantes, FUNO registró un aumento de 13.3% en precio de renta (precio/m²/mes). De este incremento, aproximadamente 48% se deriva de renovaciones de contratos por encima de la inflación, mientras que aproximadamente 52% se deriva por aumento en la depreciación del tipo de cambio del Peso mexicano contra el Dólar americano. Asimismo, este crecimiento representa un 10.8% de aumento sobre inflación.

Resumen FUNO			
Ingresos	3Q 2014	3Q 2015	% Variación
Industrial	565.3	670.7	18.7%
Comercial	930.4	1,030.8	10.8%
Oficinas	420.8	518.6	23.3%
Total	1,916.4	2,220.1	15.8%

GLA Total	3Q 2014	3Q 2015	% Variación
Industrial	3,118,383	3,272,738	4.9%
Comercial	2,090,016	2,095,998	0.3%
Oficinas	562,306	563,079	0.1%
Total	5,770,704	5,931,815	2.8%

Ocupación	3Q 2014	3Q 2015	% Variación
Industrial	95.8%	95.2%	-0.6%
Comercial	95.5%	94.4%	-1.2%
Oficinas	87.7%	90.3%	3.0%
Total	94.9%	94.4%	-0.5%

\$ / m ² / mes	3Q 2014	3Q 2015	% Variación
Industrial	63.1	71.8	13.8%
Comercial	155.3	173.6	11.8%
Oficinas	284.4	339.9	19.5%
Total	116.6	132.1	13.3%

Resumen Sector Comercial			
Concepto	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales	310.1	343.6	↑ 10.8%
Ingresos Trimestrales	930.4	1,030.8	↑ 10.8%
GLA Total	2,090,016	2,095,998	→ 0.3%
GLA Ocupado	1,996,341	1,978,750	↓ -0.9%
% Ocupación	95.5%	94.4%	↓ -1.1%
\$ / m ² / mes	155.3	173.6	↑ 11.8%

Resumen Sector Oficinas			
Concepto	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales	140.3	172.9	↑ 23.3%
Ingresos Trimestrales	420.8	518.6	↑ 23.3%
GLA Total	562,306	563,079	→ 0.1%
GLA Ocupado	493,136	508,643	↑ 3.1%
% Ocupación	87.7%	90.3%	↑ 2.6%
\$ / m ² / mes	284.4	339.9	↑ 19.5%

Resumen Sector Industrial			
Concepto	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales	188.4	223.6	↑ 18.7%
Ingresos Trimestrales	565.3	670.7	↑ 18.7%
GLA Total	3,118,383	3,272,738	↑ 4.9%
GLA Ocupado	2,987,393	3,115,048	↑ 4.3%
% Ocupación	95.8%	95.2%	↓ -0.6%
\$ / m ² / mes	63.1	71.8	↑ 13.8%

Totals			
Concepto	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Ingresos Mensuales	638.8	740.0	↑ 15.8%
Ingresos Trimestrales	1,916.4	2,220.1	↑ 15.8%
GLA Total	5,770,704	5,931,815	↑ 2.8%
GLA Ocupado	5,476,870	5,602,442	↑ 2.3%
% Ocupación	94.9%	94.4%	→ -0.5%
\$ / m ² / mes	116.6	132.1	↑ 13.3%

- El segmento industrial reportó ingresos de Ps. 670.7 millones, lo que representa un incremento de 18.7% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Aproximadamente 42% de este aumento se explica por renovaciones de contratos por encima de la inflación y el 58% restante se deriva de la depreciación del tipo de cambio.
- El segmento comercial reportó ingresos de Ps. 1,038.8 millones, un aumento de 10.8% con respecto al tercer trimestre de 2014. Una gran parte del este crecimiento (~82%) se debe a renovaciones de contratos por encima de la inflación, mientras que el restante (~18%) se explica por la depreciación del tipo de cambio.
- El segmento de oficinas reportó ingresos de Ps. 518.6 millones, un incremento de 23.3% comparado con el mismo trimestre del año pasado. Aproximadamente 80% de este crecimiento se explica por la depreciación del tipo de cambio y el resto se deriva de renovaciones de contratos por encima de la inflación.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado	Ocupación
INICIAL	17	705,492	675,393	95.7%
GRIS	1	77,351	76,913	99.4%
BLANCO	1	44,641	44,641	100.0%
AZUL	23	125,681	124,477	99.0%
ROJO	219	173,884	173,884	100.0%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	22,341	19,146	85.7%
VERDE	1	118,658	118,658	100.0%
MORADO	16	542,478	478,527	88.2%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,971	100.0%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	28	1,604,305	1,561,611	97.3%
PARQUE EMPRESARIAL CANCÚN	1	18,000	18,000	100.0%
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GUADALAJARA	1	163,000	163,000	100.0%
UTAH	1	16,347	16,347	100.0%
FLORIDA	1	21,755	21,693	99.7%
POSADAS	1	4,815	2,000	41.5%
VERMONT	34	521,099	505,516	97.0%
APOLO	45	881,444	829,699	94.1%
P12	10	91,907	85,768	93.3%
MAINE	6	152,841	151,355	99.0%
COLORADO	1	102,000	102,000	100.0%
CALIFORNIA	29	348,394	300,979	86.4%
ADANA AGUASCALIENTES	1	23,908	16,587	69.4%
LA VIGA	1	22,538	16,352	72.6%
R15	3	174,688	153,582	87.9%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100.0%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	40,000	100.0%
SAMARA	1	134,060	128,582	95.9%
KANSAS	12	349,853	282,324	80.7%
BUFALO	1	4,793	4,793	100.0%
OREGON	3	34,103	32,307	94.7%
INDIANA	13	179,899	179,899	100.0%
Total	477	6,833,280	6,457,039	94.5%

(1) Número total de propiedades

(2) Excluye GLA en desarrollo

(3) Maine tenía 7 propiedades originalmente, pero dos de ellas fueron fusionadas en el 2T15

Suplemento Informativo

Propiedades en Operación

Segmento	Propiedades	GLA	Ingresos ⁽¹⁾	Ocupación	Ajuste de Estabilización Ingreso Trimestral ⁽²⁾
Comercial	302	2,774,091	1,452.7	92.9%	1,524.6
Industrial	101	3,356,790	651.5	96.4%	663.2
Oficinas	74	702,400	483.2	91.8%	500.7
Total	477	6,833,280	2,587.5	94.5%	2,688.5

Adquisiciones no Incluidas en el Trimestre Actual

Proyecto	Segmento	Precio de Adquisición	GLA	Ingreso Anualizado	Cierre Estimado
R15	Desarrollo	7,715	190,400	992,000	2016-2017

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

Portafolio de Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
La Viga	La Viga	Oficinas	102,000	1,263.4	22.5	26.0	198.6	224.52	2Q'16
Diana	Diana	Oficinas	31,500	1,300.0	-	-	130.0	130.00	4Q'15
G-30	Berol	Industrial	100,000	1,198.2	99.8	-	144.0	144.00	2Q'16
G-30	Gustavo Baz I	Industrial	70,000	680.1	356.4	-	60.0	60.00	3Q'16
G-30	Xochimilco I	Comercial	30,430	437.0	13.0	39.9	6.0	45.92	4Q'16
G-30	Torre Latino	Oficinas	35,000	1,275.9	84.1	-	147.4	147.40	4Q'15
G-30	Mariano Escobedo ⁽²⁾	Oficinas	12,000	175.0	225.0	-	60.5	60.50	3Q'17
G-30	San Martin Obispo I	Industrial	163,081	765.9	34.1	182.7	24.2	206.96	2015
G-30	San Martin Obispo II	Industrial	84,748	587.6	142.4	78.6	43.1	121.70	2015
G-30	La Purisima	Industrial	205,000	564.2	75.8	149.0	7.4	156.39	2015
Apolo	Revolución	Comercial	27,810	289.1	59.0	-	28.2	28.20	1Q'16
Apolo	Tlalpan	Comercial	95,967	1,136.7	192.0	-	114.1	114.10	3Q'17
Total			957,536	9,673.2	1,304.0	476.2	963.5	1,439.7	

Períodos estimados de estabilización por segmento

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

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





(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas

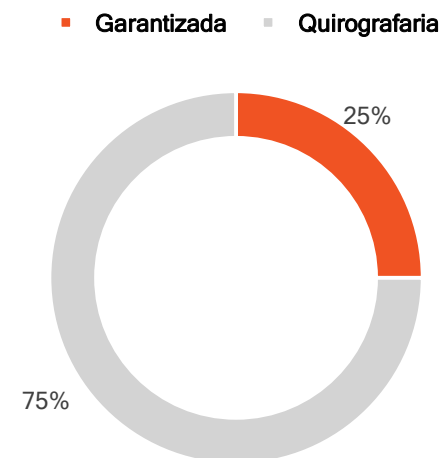
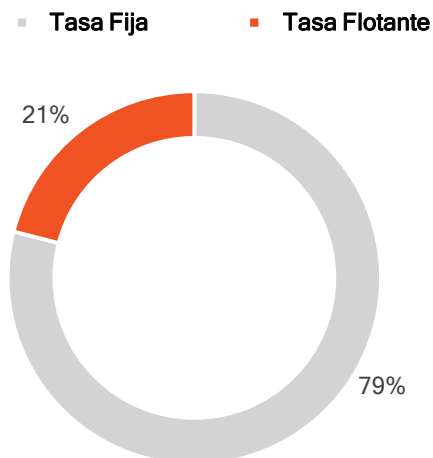
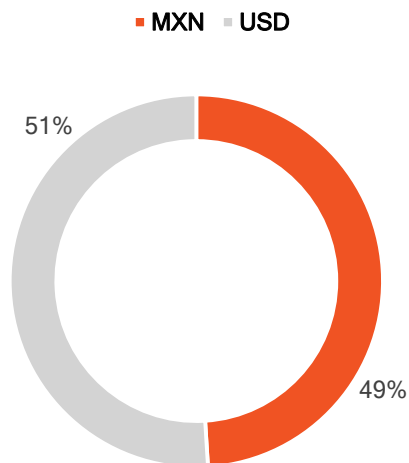
(2) Excluye el valor de la tierra

Cifras en millones de pesos

Perfil Crediticio

Para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2015, FUNO se encontraba en total cumplimiento con las obligaciones impuestas durante la emisión de bonos

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	30.5%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	7.7%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.1x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados	352.5%	Mayor o igual a 150%	Cumple 



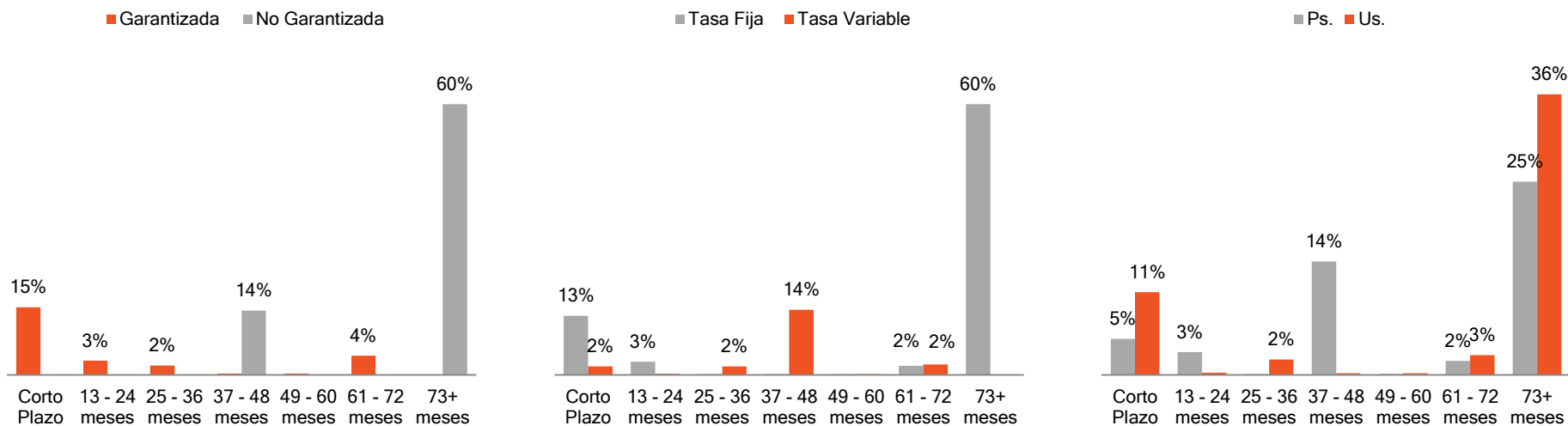
Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica

Activos líquidos ⁽²⁾	8,992.2
Utilidad de operación después de distribuciones	5,938.7
Líneas de crédito	15,547.8
Subtotal	30,478.7
Servicio de la deuda	12,418.3
CapEx	1,492.1
Subtotal	13,910.4



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	30.3%	Menor o igual a 60%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.2x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple



(1) $(\text{Activos líquidos} + \text{Utilidad de operación después de distribuciones} + \text{Lineas de crédito}) / (\text{Servicio de la deuda} + \text{CapEx})$ medido los próximos 18 meses.

(2) Incluye efectivo y equivalentes de efectivo, IVA por recuperar, y excluye efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios.

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. 1,525.9 millones correspondiente al período del 01 de julio al 30 de septiembre de 2015. Esto es equivalente a Ps. 0.5005 por CBFI.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO esta 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	
1T	0.0343	NA	0.1960	-46.9%	0.3700	-12.2%	0.4366	-9.0%	0.4921	0.6%
2T	0.3022	781.0%	0.3000	53.1%	0.4100	10.8%	0.4014	-8.1%	0.4934	0.3%
3T	0.3779	25.0%	0.4045	34.8%	0.4504	9.9%	0.4976	24.0%	0.5005	1.4%
4T	0.3689	-2.4%	0.4216	4.2%	0.4800	6.6%	0.4890	-1.7%		

- Desde su creación, FUNO ha declarado y pagado distribuciones trimestrales.
- Los dividendos de FUNO has crecido 22%, 29% y 7% en 2012, 2013, y 2014 respectivamente, considerando incrementos en CBFIs en circulación relacionados con aumentos de capital y pago de adquisiciones.

Información Financiera

Balance General

Activos	Nota	30 / Sep / 2015	30 / Dic / 2014
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	1	586,271	500,848
Inversiones en valores	2	4,582,690	19,528,446
Cuentas por cobrar a clientes, neto	3	903,624	663,503
Otras cuentas por cobrar		55,379	100,220
Impuestos por recuperar principalmente IVA		4,023,532	3,082,513
Pagos anticipados		372,902	171,658
Total de activo circulante		10,524,398	24,047,188
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	4	141,459,618	113,831,162
Anticipos para adquisición de propiedades de inversión	5	-	1,121,095
Inversiones en asociadas	6	3,266,326	2,854,010
Otros activos, neto	7	2,173,252	2,289,490
Total de activo no circulante		146,899,196	120,095,757
Tota activo		157,423,594	144,142,945
Pasivo y Patrimonio		Sep 30, 2015	Dec 31, 2014
Pasivo circulante:			
Préstamos	8	7,208,183	1,791,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	9	2,203,987	2,455,835
Rentas cobradas por anticipado		84,754	57,022
Cuentas por pagar a partes relacionadas		99,097	-
Total pasivo circulante		9,596,021	4,304,781
Préstamos a largo plazo	8	40,111,672	34,128,710
Depósitos de arrendatarios		655,860	474,809
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		239,982	159,174
Total pasivo		50,603,535	39,067,474
Patrimonio de los fideicomitentes:		Sep 30, 2015	Dec 31, 2014
Aportaciones de los fideicomitentes		93,729,483	93,500,173
Resultados acumulados		13,090,576	11,575,298
Total patrimonio		106,820,059	105,075,471
Total pasivo y patrimonio		157,423,594	144,142,945

Cifras en miles de pesos

Información Financiera

Estado de Resultados

	3T15	2T15	Δ% 3T15 vs 2T15
Ingresos de propiedades de inversión	2,550,052	2,240,773	309,279
Ingresos por mantenimiento	264,602	233,955	30,647
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	37,408	34,474	2,934
Comisión por administración	19,583	-	-
	2,871,645	2,509,202	342,860
Honorarios de administración	(152,648)	(152,240)	(408)
Gastos operativos	(174,399)	(149,942)	(24,457)
Gastos de mantenimiento	(299,927)	(252,059)	(47,868)
Predial	(65,375)	(61,496)	(3,879)
Seguro	(20,247)	(17,738)	(2,509)
	(712,596)	(633,475)	(79,121)
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés	2,159,049	1,875,727	263,739
Gasto por intereses	(685,108)	(671,331)	(13,777)
Ingresos por intereses	43,533	128,291	(84,758)
	1,517,474	1,332,687	165,204
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(2,094,798)	(610,311)	(1,484,487)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	959,684	713,088	246,596
Amortización de plataforma administrativa	(48,746)	(48,746)	-
Amortización de comisiones bancarias	(19,682)	(15,725)	(3,957)
Bono ejecutivo	(77,522)	(27,497)	(50,025)
Utilidad neta e integral consolidada	236,410	1,343,496	(1,126,669)

Cifras en miles de pesos

Información Financiera

Flujos de Efectivo

	30 / Sep / 2015	31 / Dic / 2014
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	2,972,858	5,711,085
Ajustes para partidas que no generaron efectivo		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(2,837,712)	(4,659,760)
Pérdida no realizada en moneda extranjera	3,187,736	1,201,847
Amortizaciones de plataforma, predial, seguros y comisiones	432,739	623,371
Reserva del plan ejecutivo de compensación	269,640	613,798
Actividades de inversión:		
Intereses a favor	(371,170)	(430,494)
Actividades de financiamiento:		
Intereses a cargo	1,951,797	2,019,111
Total	5,605,888	5,078,958
(Aumento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(240,121)	(139,594)
Otras cuentas por cobrar	44,841	108,319
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	125,609
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	(941,019)	653,489
Pagos anticipados	(201,244)	(153,973)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	363,311	(1,819,379)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	99,097	(60,767)
Rentas cobradas por anticipado	108,540	40,666
Depósitos de arrendatarios	181,051	85,230
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	5,020,344	3,918,558

Cifras en miles de pesos

Información Financiera

Flujos de Efectivo

	30 / Sep / 2015	31 / Dic / 2014
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(4,541,688)	(4,308,289)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(1,121,095)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(17,115,308)	(4,771,726)
Inversiones en valores	14,945,756	(18,804,470)
Inversiones en asociadas	(412,316)	(248,869)
Intereses recibidos	371,170	430,494
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(6,752,386)	(28,823,955)
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(2,083,709)	(18,086,286)
Obtención de préstamos	10,000,000	15,778,171
Distribuciones a fideicomitentes	(4,377,755)	(4,282,562)
Intereses pagados	(1,721,071)	(1,849,482)
Aportaciones de fideicomitentes	-	32,481,946
Efectivo neto obtenido en actividades de financiamiento	1,817,465	24,041,787
Efectivo y efectivo restringido:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y efectivo restringido	85,423	(863,610)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	500,848	1,364,458
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	586,271	500,848

Cifras en miles de pesos

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Estados consolidados condensados intermedios de utilidad integral

Por los períodos de nueve y tres meses terminados el 30 de septiembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a) Información general

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

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

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

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

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

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

b) Adquisiciones

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

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

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

c) Eventos relevantes

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

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

2. Bases de presentación

a) *Bases de presentación*

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") por sus siglas en inglés, han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma reportes financieros intermedios. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2014 y 2013, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) *Adopción de nuevas normas*

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones a la IAS 27, Estados financieros separados.

c) **Reclasificaciones**

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

d) **Estacionalidad**

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

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

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

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

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

Valor razonable:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Préstamos

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

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 163,617	-
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,671
Hipotecario	G-30 Banamex Us Tranche Tultipark 10 millones FID 909	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	9,531
Hipotecario	G-30 MetLife 450 millones FID 435	MXN	10.11%	feb-16	393,368	-
Hipotecario	G-30 GE Tultipark Us 19.5 millones	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	18,501
Hipotecario	G-30 GE Fid. 721/722 1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,404,873	-
Hipotecario	Morado GE US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	243,940
Hipotecario	Morado GE US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	105,260
Hipotecario	Morado GE 864.8 millones	MXN	6.1600%	jul-16	842,818	-
Hipotecario	Morado GE 898 millones	MXN	6.1600%	jul-16	875,858	-
Hipotecario	Finsa Bancormext US 84.7 millones	USD	4.89%	mar-20	-	80,801
Hipotecario	Finsa GE US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	55,148
Hipotecario	Hotel Centro Histórico Metlife	USD	7.50%	jul-15	-	30,874
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	16,043
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	995,278	-
Bono	Nacional	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	4,350,058	-
Bono	Nacional	UDIS	UDIS	dic-28	2,243,613	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Saldos insolutos al 31 de Diciembre del 2014 \$					13,269,483	1,563,769
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014						14,7348
Saldo en dólares en pesos equivalentes \$						23,041,823
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014 en pesos equivalentes						36,311,306
Préstamos a corto plazo						(1,791,924)
Total de préstamos a largo plazo						34,519,382
Costo de la transacción						(390,672)
					\$	34,128,710

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

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto Operativo) (NOI) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.2 a 1.
- No reducir el patrimonio de Fibra UNO por debajo de \$7,500 millones.

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

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

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

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

12. Pagos basados en CBFIs

En la asamblea anual de tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán creados. Al final del año Fibra UNO revisará su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados apoyándose en valuaciones realizadas por peritos independientes calificados. Los efectos de la revisión de la estimación original podrían diferir significativamente. Los costos de compensación relacionados a este plan por los tres meses y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2015 y 2014, fueron por \$77,522, \$51,877, \$269,640 y \$420,716, respectivamente. Durante el tercer trimestre de 2015 derivado de este programa se pusieron en circulación 8,734,156 CBFIs.

13. Ingresos mínimos de arrendamientos futuros

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

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

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

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

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

1. El Fideicomiso paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.
3. De acuerdo a lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad igual a (i) 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) 0.5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
4. El Fideicomiso celebró un contrato de prestación de servicios de suministro de obra, los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. De acuerdo a lo establecido en el contrato de servicios, Fibra UNO pagará a Cabi Inver, S. A. de C. V. y/o Luxe Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.

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

Los saldos con partes relacionadas son:	30/09/2015	31/12/2014
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 83,557	\$ -
Parks Mantenimiento, S.C.	978	-
Jumbo Administración	14,555	-
Otras	7	-
	\$ 99,097	\$ -
	\$ 99,097	\$ -

15. Información adicional

La administración de Fibra UNO analiza su información financiera discreta para fines de asignación de recursos y la evaluación de desempeño sobre una base consolidada, para tal razón, Fibra UNO tiene sólo un segmento reportable para sus operaciones consolidadas:

Segmento	Nueve meses	Tres meses	31/12/2014
	30/09/2015	30/09/2015	
	Ingreso	Ingreso	Ingreso
Industrial	\$ 1,862,417	\$ 651,540	\$ 2,096,925
Comercial	3,912,044	1,452,716	3,355,080
Oficinas	1,015,078	445,796	1,537,746
	\$ 6,789,539	\$ 2,550,052	\$ 6,989,751
	\$ 6,789,539	\$ 2,550,052	\$ 6,989,751

16. Patrimonio

a) Aportaciones

- i. El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 30 de septiembre de 2015 y 2014 existen 3,040,340,391 y 2,878,386,926 CBFIs en circulación, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2014 existen 2,878,386,926 CBFIs en circulación. Al 30 de septiembre de 2015 y 2014 existen 643,388,281 y 805,291,746, CBFIs en tesorería, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2014 existen 805,291,746 CBFIs en tesorería.
- iii. Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido por concepto de reembolso de capital \$2,920,175 y \$1,129,280, respectivamente. Asimismo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha realizado reembolsos de capital por \$1,847,542, de los cuales \$430,001 corresponden al ejercicio 2013. El reembolso de capital distribuido correspondiente al ejercicio 2014 fue por \$1,417,541.

b) Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
7 de agosto de 2015	\$ 1,499,273	\$ 643,238	\$ 856,035
11 de mayo de 2015	1,470,961	814,342	656,619
16 de febrero de 2015	1,407,521	-	1,407,521
Total al 30 de septiembre de 2015	\$ 4,377,755	\$ 1,457,580	\$ 2,920,175

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

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

17. Impuestos a la utilidad

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

Al 30 de septiembre de 2015 y 2014, Fibra UNO ha distribuido por concepto de anticipo del resultado fiscal \$1,457,580 y \$1,720,808, respectivamente. Asimismo por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, Fibra UNO ha realizado distribuciones de resultado fiscal por \$2,435,021, de los cuales \$438,326 corresponden al ejercicio 2013. El resultado fiscal distribuido correspondiente al ejercicio 2014 fue por \$1,996,695.

18. Compromisos y contingencias

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Como parte de las transacciones de constitución, Fibra UNO adquirió ciertas propiedades que fueron parcialmente cubiertas con los recursos de la Oferta. Una parte del precio de adquisición de dichos inmuebles, depende de la finalización de la construcción de algunas propiedades, así como de lograr una tasa designada de ocupación. A medida que estas contingencias no se han realizado, Fibra UNO no ha realizado pagos por estos conceptos y por lo tanto tiene reconocido un pasivo bajo el concepto de “Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión”.
- c) Con fecha 16 de octubre de 2015, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes distribuciones por \$1,525,892 millones. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de noviembre de 2015.
- d) Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$5,683,991 han sido ejercidos.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 16 de octubre de 2015.



Fibra Uno
Quarterly Earnings Release
3Q15

Letter from the CEO

Dear CBFi holders,

It is a great pleasure for me to announce the results of what I consider our strongest and most solid quarter yet. FUNO ended 3Q15 with a portfolio of 477 properties, totaling 6.8 million sqm of GLA and an occupancy rate of 94.5%.

I am very pleased to share with you that, despite the stress and agitation of financial markets globally that has been reflected on continuous volatility of the Mexican Peso exchange rate, FUNO's business is stronger than ever. FUNO has had its best quarter since inception, reporting revenues of almost Ps. 2.9 billion, a 14.4% increase compared to 2Q15. The Same-Store-Rents indicator also showed a healthy 13.3% increase. This solid growth and strong results showcase FUNO's successful business model for 19 quarters in a row.

I would also like to highlight that during the quarter FUNO was able to achieve yet another milestone: the closing of a fully committed, 5-year, dual-currency, revolving credit facility for Us. 410 million plus Ps. 7,0 billion. This facility enhances our very solid financial position and ensures healthy liquidity as FUNO continues to grow. As always, FUNO is the first among FIBRAS to secure a facility of this type and size.

In terms of development, we ended the quarter with 957 thousand sqm of GLA under development, and we expect to deliver those projects as scheduled. Of note, I would like to highlight the strong pre-leasing commitments, LOIs and new space inquiries for our two LEED-Certified buildings on the Reforma corridor; currently we have demand well in excess of the available space in the two buildings at better pricing than originally budgeted by us.

On the M&A front, we acquired the industrial park CuautiPark II at the end of the quarter. This park is one of the most modern industrial facilities in Mexico and has a privileged location in the most important logistic corridor of the country. Additionally, FUNO continues to analyze accretive potential transactions. We are currently analyzing and negotiating a Ps. 10 billion pipeline.

I am excited about continuing to do business in Mexico. There are many opportunities for our very young industry. We look forward to continued investments in our country, which offers macroeconomic and financial stability with very attractive mid and long-term growth prospects.

Lastly, reflecting the strong results, which show a 12.3% growth in FFO per CBFi, our Technical Committee has declared a dividend of Ps. 0.5005 per CBFi for 3Q15.

Finally, I would like to thank you all for your confidence and to reiterate FUNO's commitment with transparency and communication with our investors and partners.

Sincerely,

André El-Mann,
CEO, FUNO

Relevant Information from the Quarter

Financial Indicators

	<u>3Q15</u>	<u>2Q15</u>	<u>1Q15</u>	<u>4Q14</u>	<u>Δ%</u> <u>3Q15vs2Q15</u>
Total Revenues	2,871.6	2,509.2	2,225.5	2,121.8	14.4%
Property revenues ⁽¹⁾	2,587.5	2,275.2	2,032.0	1,923.6	13.7%
Net Operating Income (NOI)	2,311.7	2,028.0	1,787.1	1,710.3	14.0%
NOI Margin ⁽²⁾	80.5%	80.8%	80.3%	80.6%	-0.4%
Funds from Operations (FFO)	1,517.5	1,332.7	1,240.1	1,274.8	13.9%
FFO Margin ⁽³⁾	58.6%	58.6%	61.0%	66.3%	0.1%
PER CBF I					
FFO ⁽⁴⁾	0.4999	0.4450	0.4256	0.4429	12.3%
Distribution ⁽⁴⁾	0.5005	0.4934	0.4921	0.489	1.4%
CBFIs					
Average CBFIs during the period ⁽⁵⁾	3,035.4	2,994.6	2,914.1	2,878.4	1.4%
Total outstanding at the end of the period ⁽⁵⁾	3,048.8	3,030.2	2,988.8	2,878.4	0.6%
OPERATIONAL INDICATORS					
Total GLA ('000 sqm)	6,833.3	6,669.9	6,042	5,951.2	2.4%
Number of properties ⁽⁶⁾	495	493	459	455	0.4%
Average contract term (years)	4.5	4.6	4.6	4.7	0.0%
Total Occupancy	94.5%	94.3%	94.9%	95.3%	0.2%
GLA under development ('000 sqm)	957.5	1,027.1	1,120.0	1,162.2	-6.8%

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

(2) Margin over total revenues

(3) Margin over rental revenues

(4) FFO per CBF I is calculated with the total outstanding average CBFIs during the period. Distribution is calculated with the total outstanding CBFIs at the time when the distribution is approved and paid

(5) Million CBFIs

(6) Number of properties by segment; total properties are 477

All figures in million pesos except per share data

Quarterly MD&A

Operating Results

Our 3Q15 operating results show the strength of our portfolio and are supported by our successful business model, which enables us to maintain high occupancy levels, quality tenants and stable margins.

Revenues

Total revenues for 3Q15 increased 14.4% compared to the last quarter. This increase is mainly due to higher rent and maintenance revenues, which are directly linked to our leasing contracts and the effect of HELIOS' fees for Ps. 19.5 million.

Rent revenues increased Ps. 312.2 million, a 13.7% increment with respect to the last quarter. This increase is explained by:

- i. Full quarterly revenues for the Kansas, Indiana and Oregon portfolio;
- ii. Initial rents of the CuautiPark II acquisition;
- iii. Increase in variable rents of some portfolios;
- iv. Depreciation of the MXN/USD exchange rate which resulted in a positive impact in our USD-denominated leases.

Occupancy

Overall occupancy for FUNO was 94.5% at the end of the quarter, an increase of 20 bps versus the occupancy in 2Q15. This increase results from:

- i. Decrease of 10 bps in the retail segment mainly due to the vacancy of the Kansas portfolio,
- ii. Increase of 10 bps in the industrial segment, and
- iii. Increase of 80 bps in the office segment.

Operating Expenses

Operating expenses for 3Q15 grew Ps. 24.5 million, a 16.3% increase compared to 2Q15. The bulk of this growth is mainly due to:

- i. Increase in management fees for the addition of newly acquired portfolios for the full quarter;
- ii. Brokerage fees associated with increased collections.

Maintenance Expenses, Property Taxes and Insurance

Maintenance, property tax and insurance expenses increased 16.4% with respect to 2Q15, for a total increase of Ps. 54.3 million. This is mainly due to the natural growth of our portfolio. Additionally, maintenance revenue only grew 13.1% whereas maintenance expenses increased 19.0%. This increase is explained by the occupancy cost of the Kansas portfolio that shows relatively lower occupancy levels.

Net Operating Income (NOI)

During 3Q15 FUNO's NOI increased Ps. 283.7 million, a 14.0% growth compared to 2Q15, with a healthy and consistent margin of 80.5%. This increase is directly linked to total revenue growth.

Quarterly MD&A

Interest Expense and Income

Net interest expense increased Ps. 98.5 million during 3Q15. This represents a 18.1% growth compared to the last quarter. This increase is mainly due to:

- i. A decrease in interest income given that financial investments were reduced 33.8%,
- ii. Depreciation of the exchange rate.

Funds From Operations (FFO)

For 3Q15, FFO showed an increase of Ps. 184.8 million, a 13.9% growth compared to 2Q15, with a margin over rental revenue of 58.6%, which remains constant with historic figures. Increase in FFO is in line with total revenue growth. Additionally, FFO shows a Ps. 19.5 million increase related to fees charged for HELIOS.

On an FFO/CBFI basis, growth was 12.3%, including CBFIs issued in connection with the CuautiPark II acquisition.

Balance Sheet

Investment Properties

The value of our properties increased Ps. 3,079.8 million in 3Q15. This increase is due to:

- i. Revaluation of our assets
- ii. The acquisition of CuautiPark II
- iii. Finishing of existing development projects and property improvements and refurbishments

Debt

Total debt in 3Q15 reached Ps. 47,748.5 million versus Ps. 46,980.1 million of 2Q15. This increase is explained mainly by the depreciation of the exchange rate, which increased 1.42 MXN/USD and ended the quarter at 17.0771 MXN/USD. Total MXN-denominated debt decreased Ps. 17.1 million in 3Q15 due to normal scheduled principal amortizations of bank debt, totaling Ps. 23,194.3 million. The USD-denominated portion decreased by Us. 80 million, that resulted from certain prepayments and other scheduled amortizations, and totaling Us. 1,437.8 million.

Trustors' Capital

Trustors' capital on 3Q15 compared to that of the end of 2014 increased Ps. 1,744.6 million, and are mainly due to the following:

- i. Capital contributions of the acquisitions of the Oregon and CuautiPark II portfolios which were paid with CBFIs, and to the contributions made for the executive compensation plan,
- ii. Decrease derived from the distributions paid to CBFI holders for the last quarter of 2014 and for the first two quarters of 2015.

FFO Reconciliation

	<u>3Q15</u>	<u>2Q15</u>	<u>1Q15</u>	<u>4Q14</u>	<u>Δ%</u> <u>3Q15vs2Q15</u>
Rental revenues	2,587.5	2,275.2	2,032.0	1,923.6	13.72%
Total Revenues	2,871.6	2,509.2	2,225.5	2,121.8	14.44%
- Operating Expenses	-174	-149.9	-164.1	-144.2	16.34%
- Maintenance Expenses	-300	-252.1	-202.5	-212.4	18.97%
- Property Taxes	-65	-61.5	-54.4	-35	6.30%
- Insurance	-20	-17.7	-17.4	-19.8	14.39%
- +/- Non-Recurring Items	-	-	-	-	
= Net Operating Income (NOI)	2,311.7	2,028.0	1,787.1	1,710.3	14.0%
Margin over Total Revenues	80.5%	80.8%	80.3%	80.6%	-0.4%
Margin over Rental Revenues	89.3%	89.1%	87.9%	88.9%	0.3%
FFO and AFFO Reconciliation					
Consolidated Comprehensive Net Income	236.4	1,343.5	1,393.0	2,274.0	-82.4%
+/- Fair Value Adjustments	-959.7	-713.1	-1,164.9	-2,994.7	34.6%
+/- Foreign Exchange Variation, Net	2,094.8	610.3	784.3	1,824.3	243.2%
+ Banking Commissions Amort.	19.7	15.7	14.4	12.8	25.4%
+ Provision for the ECP	77.5	27.5	164.6	109.6	181.9%
+ Administrative Platform Amort.	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%
+/- Non-recurring items	-	-	-	-	
= FFO	1,517.5	1,332.7	1,240.1	1,274.8	13.9%
- Maintenance CAPEX	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	0.0%
= AFFO	1,510.5	1,325.7	1,233.1	1,267.8	13.9%
Per CBF1					
NOI ⁽¹⁾	0.7616	0.6772	0.6132	0.5942	12.5%
FFO ⁽¹⁾	0.4999	0.4450	0.4256	0.4429	12.3%
AFFO ⁽¹⁾	0.4976	0.4427	0.4232	0.4404	12.4%
Distribution ⁽²⁾	0.5005	0.4934	0.4921	0.4890	1.4%

(1) Calculated using average CBFIs of the period

(2) Distribution per CBF1 is calculated with the total outstanding CBFIs at the time when the distribution is approved and paid

See Financial Indicators

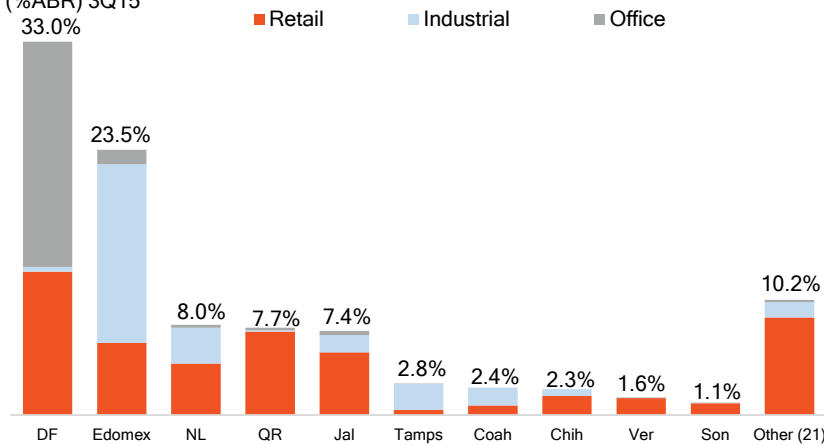
All figures in million pesos except per share data

Portfolio Summary

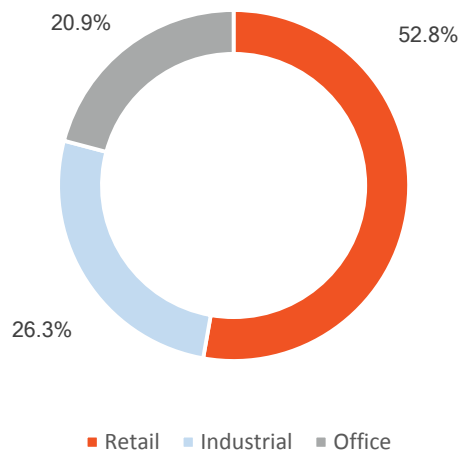
Operational Indicators

	3Q15	2Q15	1Q15	4Q14	3Q14	2Q14	Δ%
Retail							
Total GLA ('000 sqm)	2,774.1	2,749.4	2,148.6	2,164.8	2,104.4	2,086.5	0.9%
Number of properties ⁽³⁾	313	312	278	277	275	274	0.3%
Average contract term (years)	6.3	6.4	6.6	6.8	6.9	7	-0.8%
Total Occupancy	92.9%	93.0%	94.7%	94.9%	94.8%	94.7%	-0.1%
Industrial							
Total GLA ('000 sqm)	3,356.8	3,217.2	3,208.8	3,136.0	3,118.4	3,109.7	4.3%
Number of properties ⁽³⁾	102	101	102	102	102	102	1.0%
Average contract term (years)	3.3	3.3	3.6	3.3	3.4	3.4	0.0%
Total Occupancy	96.4%	96.2%	95.7%	96.4%	95.8%	95.7%	0.1%
Office							
Total GLA ('000 sqm)	703.4	703.4	684.3	650.4	555.9	541.3	0.0%
Number of properties ⁽³⁾	80	80	79	76	73	74	0.0%
Average contract term (years)	3.6	3.9	4.3	4.6	4.8	4.9	-7.5%
Total Occupancy	91.8%	91.0%	92.1%	91.3%	87.2%	87.9%	0.8%

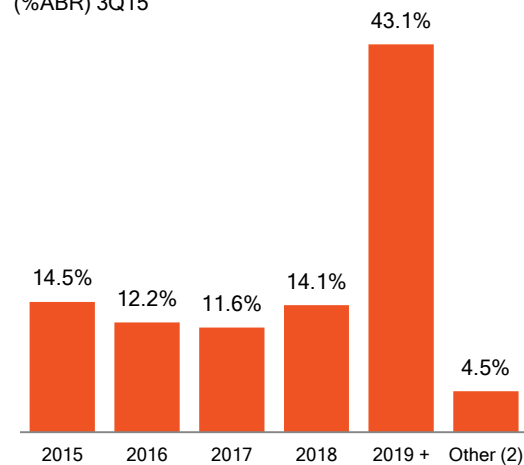
Revenue by Geography¹
(%ABR) 3Q15



Revenue by Segment
(%ABR) 3Q15



Lease Expiration Profile
(%ABR) 3Q15



(1) Considers only signed contracts (2) Statutory leases

Same-Stores Rents

In terms of Same-Stores Rents (constant properties), FUNO registered an increase of 13.3% in rent prices (measured as rent price/sqm/month). Of this increase, approximately 48% comes from positive leasing spreads on contract renewals, and approximately 52% is derived from foreign exchange depreciation. This growth represents a 10.8% increase over inflation.

FUNO Summary			
Revenues	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Industrial	565.3	670.7	18.7%
Retail	930.4	1,030.8	10.8%
Office	420.8	518.6	23.3%
Total	1,916.4	2,220.1	15.8%

Total GLA	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Industrial	3,118,383	3,272,738	4.9%
Retail	2,090,016	2,095,998	0.3%
Office	562,306	563,079	0.1%
Total	5,770,704	5,931,815	2.8%

Occupancy	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Industrial	95.8%	95.2%	-0.6%
Retail	95.5%	94.4%	-1.2%
Office	87.7%	90.3%	3.0%
Total	94.9%	94.4%	-0.5%

\$ / m ² / month	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Industrial	63.1	71.8	13.8%
Retail	155.3	173.6	11.8%
Office	284.4	339.9	19.5%
Total	116.6	132.1	13.3%

Retail Segment Summary			
	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Monthly revenue	310.1	343.6	↑ 10.8%
Quarterly revenue	930.4	1,030.8	↑ 10.8%
Total GLA	2,090,016	2,095,998	→ 0.3%
Occupied GLA	1,996,341	1,978,750	↓ -0.9%
Occupancy rate	95.5%	94.4%	↓ -1.1%
\$ / m ² / month	155.3	173.6	↑ 11.8%

Office Segment Summary			
	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Monthly revenue	140.3	172.9	↑ 23.3%
Quarterly revenue	420.8	518.6	↑ 23.3%
Total GLA	562,306	563,079	→ 0.1%
Occupied GLA	493,136	508,643	↑ 3.1%
Occupancy rate	87.7%	90.3%	↑ 2.6%
\$ / m ² / month	284.4	339.9	↑ 19.5%

Industrial Segment Summary			
	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Monthly revenue	188.4	223.6	↑ 18.7%
Quarterly revenue	565.3	670.7	↑ 18.7%
Total GLA	3,118,383	3,272,738	↑ 4.9%
Occupied GLA	2,987,393	3,115,048	↑ 4.3%
Occupancy rate	95.8%	95.2%	↓ -0.6%
\$ / m ² / month	63.1	71.8	↑ 13.8%

Totales			
	3Q 2014	3Q 2015	% Var
Monthly revenue	638.8	740.0	↑ 15.8%
Quarterly revenue	1,916.4	2,220.1	↑ 15.8%
Total GLA	5,770,704	5,931,815	↑ 2.8%
Occupied GLA	5,476,870	5,602,442	↑ 2.3%
Occupancy rate	94.9%	94.4%	→ -0.5%
\$ / m ² / month	116.6	132.1	↑ 13.3%

- The industrial segment recorded revenues of Ps. 670.7 million, a 18.7% increase compared to the same quarter of 2014. Approximately 42% of this growth is derived from positive leasing spreads of contract renewals and approximately 58% comes from foreign exchange rate depreciation
- The retail segment recorded revenues of Ps. 1,030.8 million, a 10.8% increase compared to the same quarter of 2014. The bulk of this growth (~82%) is derived from positive leasing spreads of contract renewals, and the remainder (~18%) comes from the depreciation of foreign exchange rate.
- The offices segment recorded revenues of Ps. 518.6 million, a 23.3% increase compared to the same quarter of 2014. Approximately 80% of this growth is explained by the depreciation of the foreign exchange rate, and approximately 20% comes from positive leasing spreads on renewals.

Occupancy Rate

Portfolio	Properties ⁽¹⁾	Total GLA ⁽²⁾	Occupied GLA	Occupancy
INICIAL	17	705,492	675,393	95.7%
GRIS	1	77,351	76,913	99.4%
BLANCO	1	44,641	44,641	100.0%
AZUL	23	125,681	124,477	99.0%
ROJO	219	173,884	173,884	100.0%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	22,341	19,146	85.7%
VERDE	1	118,658	118,658	100.0%
MORADO	16	542,478	478,527	88.2%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,971	100.0%
PACE	2	43,593	43,593	100.0%
G30	28	1,604,305	1,561,611	97.3%
PARQUE EMPRESARIAL CANCÚN	1	18,000	18,000	100.0%
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GUADALAJARA	1	163,000	163,000	100.0%
UTAH	1	16,347	16,347	100.0%
FLORIDA	1	21,755	21,693	99.7%
POSADAS	1	4,815	2,000	41.5%
FINSA	34	521,099	505,516	97.0%
APOLO	45	881,444	829,699	94.1%
P12	10	91,907	85,768	93.3%
MAINE	6	152,841	151,355	99.0%
COLORADO	1	102,000	102,000	100.0%
CALIFORNIA	29	348,394	300,979	86.4%
ADANA AGUASCALIENTES	1	23,908	16,587	69.4%
LA VIGA	1	22,538	16,352	72.6%
R15	3	174,688	153,582	87.9%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100.0%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	40,000	100.0%
SAMARA	1	134,060	128,582	95.9%
KANSAS	12	349,855	282,327	80.7%
BUFALO	1	4,793	4,793	100.0%
OREGON	3	34,103	32,307	94.7%
INDIANA	13	179,899	179,899	100.0%
Total	477	6,833,284	6,457,039	94.5%

(1) Total number of properties

(2) Excludes GLA under development

(3) Maine had 7 properties originally, but two of them were merged as of 2Q15

Information Supplement

Operating Properties

Segment	# Properties	GLA	Revenues	Occupancy	Stabilization Adjustment Quarterly Revenue ⁽¹⁾
Retail	302	2,774,091	1,452.7	92.9%	1,524.6
Industrial	101	3,356,790	651.5	96.4%	662.2
Office	74	702,400	483.2	91.8%	500.7
Total	477	6,833,280	2,587.5	94.5%	2,688.5

Acquisitions not Included in the Current Quarter

Project	Segment	Acquisition Price	GLA	Annualized Revenue	Estimated Closing
R15	Development	7,715	190,400	992,000	2016-2017

(1) Considers full quarter income for all operating units. Additionally considers occupancy levels of 95% for all properties with current occupancies below 90%

Development Portfolio

Portfolio	Project	Segment	Final GLA (sqm)	CapEx to Date	Pending CapEx	Annualized Base Revenues (A)	Est. Additional Revenues (B)	Est. Total Annualized Revenues (A+B) ⁽¹⁾	Est. Construction Delivery Date
La Viga	La Viga	Office	102,000	1,263.4	22.5	26.0	198.6	224.52	2Q'16
Diana	Diana	Office	31,500	1,300.0	-	-	130.0	130.00	4Q'15
G-30	Berol	Industrial	100,000	1,198.2	99.8	-	144.0	144.00	2Q'16
G-30	Gustavo Baz I	Industrial	70,000	680.1	356.4	-	60.0	60.00	3Q'16
G-30	Xochimilco I	Retail	30,430	437.0	13.0	39.9	6.0	45.92	4Q'16
G-30	Torre Latino	Office	35,000	1,275.9	84.1	-	147.4	147.40	4Q'15
G-30	Mariano Escobedo ⁽²⁾	Office	12,000	175.0	225.0	-	60.5	60.50	3Q'17
G-30	San Martin Obispo I	Industrial	163,081	765.9	34.1	182.7	24.2	206.96	2015
G-30	San Martin Obispo II	Industrial	84,748	587.6	142.4	78.6	43.1	121.70	2015
G-30	La Purisima	Industrial	205,000	564.2	75.8	149.0	7.4	156.39	2015
Apolo	Revolución	Retail	27,810	289.1	59.0	-	28.2	28.20	1Q'16
Apolo	Tlalpan	Retail	95,967	1,136.7	192.0	-	114.1	114.10	3Q'17
Total			957,536	9,673.2	1,304.0	476.2	963.5	1,439.7	

Estimated stabilization periods by segment

- Industrial: 12 months
- Retail: 18 months
- Office: 24 months

Due to delays we have decided to temporarily remove Project Delaware from our development pipeline. We continue to work on it,





(1) Assumes revenues of fully-stabilized properties

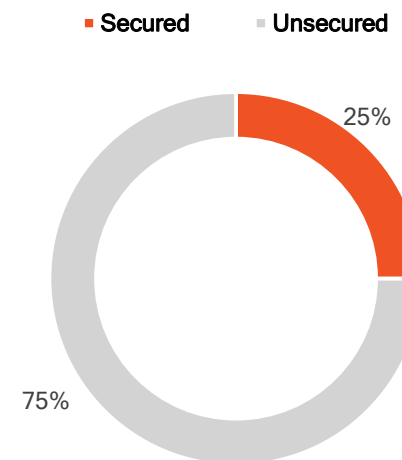
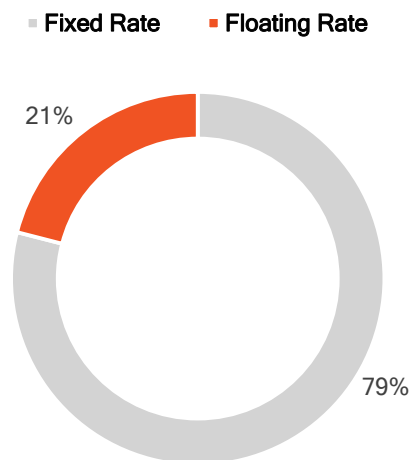
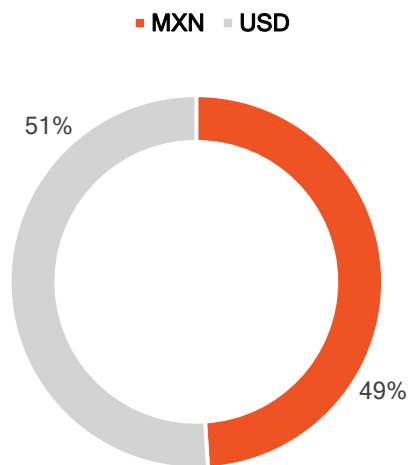
(2) Excludes value of land

All figures in million pesos

Credit Profile

For the quarter ended September 30, 2015, FUNO was within full compliance with its public-debt covenants

Metric	FUNO	Limit	Status
Loan-to-Value (LTV)	30.5%	Less or equal to 60%	Compliant 
Secured debt limit	7.7%	Less or equal to 40%	Compliant 
Debt service coverage ratio	2.1x	Greater or equal to 1.5x	Compliant 
Unencumbered assets to unencumbered debt	352.5%	Greater or equal to 150%	Compliant 

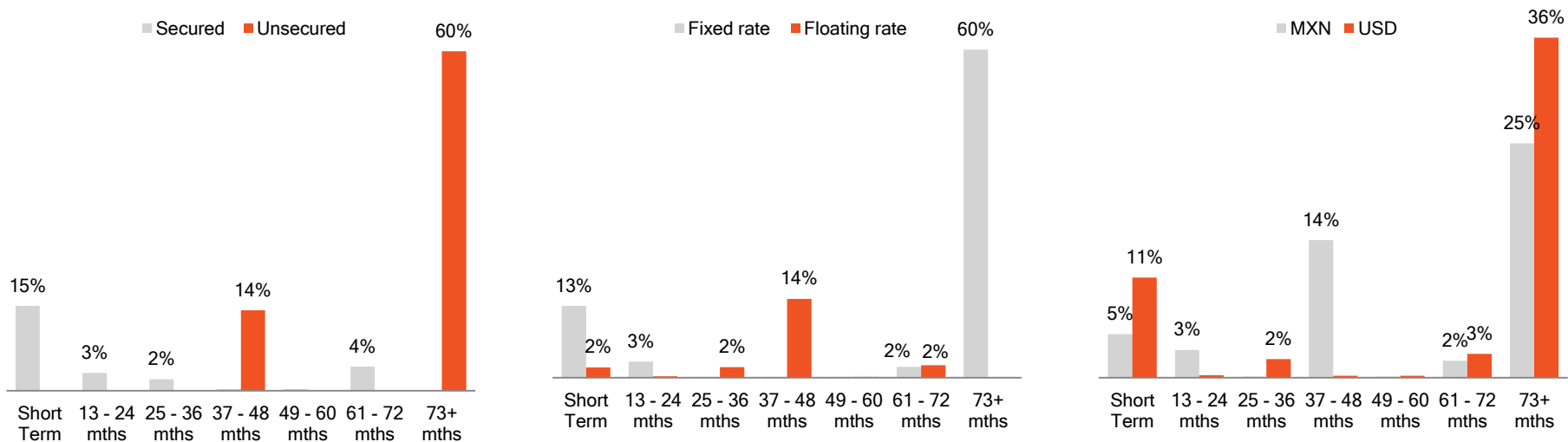


Compliance with CNBV Regulation

Metric	
Liquid assets ⁽²⁾	8,992.2
Operating income after distributions	5,938.7
Lines of credit	15,547.8
Subtotal	30,478.7
Debt service	12,418.3
CapEx	1,492.1
Subtotal	13,910.4



	FUNO	Limit	Status
Loan-to-Value (LTV)	30.3%	Less or equal to 60%	Comply
Debt service coverage ratio ⁽¹⁾	2.2x	Greater or equal to 1.5x	Comply



(1) (Liquid assets + Operating income after distributions + Lines of credit) / (Debt service + CapEx) measured 18 months forward

(2) Includes cash & cash equivalents, refundable VAT, and excludes restricted cash and reserve funds of loan Banks

All figures in million pesos

Quarterly Distribution

- In line with FUNO's commitment of constant value creation for CBFi holders, the Technical Committee approved a quarterly distribution of Ps. 1,525.9 million for the period from July 1, 2015 to September 30, 2015. This is equivalent to Ps. 0.5005 per CBFi.
- Under Mexican Law, FUNO is required to pay at least 95% of its taxable income at least once a year
- Below historic distribution payments

	2011		2012		2013		2014		2015	
1Q	0.0343	NA	0.1960	-46.9%	0.3700	-12.2%	0.4366	-9.0%	0.4921	0.6%
2Q	0.3022	781.0%	0.3000	53.1%	0.4100	10.8%	0.4014	-8.1%	0.4934	0.3%
3Q	0.3779	25.0%	0.4045	34.8%	0.4504	9.9%	0.4976	24.0%	0.5005	1.4%
4Q	0.3689	-2.4%	0.4216	4.2%	0.4800	6.6%	0.4890	-1.7%		

- Since inception, FUNO has declared and paid quarterly distribution payments
- Dividends have grown by 22%, 29% and 7% for 2012, 2013, and 2014 respectively, considering increases in CBFIs outstanding related to capital increases and acquisition payments

Financial Information

Balance Sheet

Assets	Notes	Sep 30, 2015	Dec 31, 2014
Current assets:			
Cash and restricted cash	1	586,271	500,848
Financial investments	2	4,582,690	19,528,446
Leases receivable from clients, net	3	903,624	663,503
Other accounts receivable		55,379	100,220
Refundable tax, mainly VAT		4,023,532	3,082,513
Pre-paid expenses		372,902	171,658
Total current assets		10,524,398	24,047,188
Non-current assets:			
Investment properties	4	141,459,618	113,831,162
Payments in advance for acquisitions	5	-	1,121,095
Investment in affiliates	6	3,266,326	2,854,010
Other assets, Net	7	2,173,252	2,289,490
Total non-current assets		146,899,196	120,095,757
Total assets		157,423,594	144,142,945
Liabilities and Shareholders' Equity			
Current liabilities:			
Borrowings	8	7,208,183	1,791,924
Accounts payable and accrued expenses	9	2,203,987	2,455,835
Deferred revenues		84,754	57,022
Dues to related parties		99,097	-
Total current liabilities		9,596,021	4,304,781
Long-term debt	8	40,111,672	34,128,710
Deposits from tenants		655,860	474,809
Long-term deferred revenues		239,982	159,174
Total liabilities		50,603,535	39,067,474
Trustors' capital:			
Trustors' capital	Note	93,729,483	93,500,173
Retained earnings		13,090,576	11,575,298
Total trustors' capital		106,820,059	105,075,471
Total liabilities and trustors' capital		157,423,594	144,142,945

Figures in thousand pesos

Financial Information

Income Statement

	3Q15	2Q15	Δ% 3Q15 vs 2Q15
Rental revenues	2,550,052	2,240,773	309,279
Maintenance revenues	264,602	233,955	30,647
Dividend revenue from fiduciary rights	37,408	34,474	2,934
Management fee	19,583	-	-
	<u>2,871,645</u>	<u>2,509,202</u>	<u>342,860</u>
Management fee	(152,648)	(152,240)	(408)
Operating expenses	(174,399)	(149,942)	(24,457)
Maintenance expense	(299,927)	(252,059)	(47,868)
Property tax	(65,375)	(61,496)	(3,879)
Insurance	(20,247)	(17,738)	(2,509)
	<u>(712,596)</u>	<u>(633,475)</u>	<u>(79,121)</u>
Operating income	<u>2,159,049</u>	<u>1,875,727</u>	<u>263,739</u>
Interest expense	(685,108)	(671,331)	(13,777)
Interest revenue	43,533	128,291	(84,758)
	<u>1,517,474</u>	<u>1,332,687</u>	<u>165,204</u>
Income after financial expenses	<u>1,517,474</u>	<u>1,332,687</u>	<u>165,204</u>
Foreign Exchange loss, Net	(2,094,798)	(610,311)	(1,484,487)
Fair value adjustments	959,684	713,088	246,596
Amortization of administrative platform	(48,746)	(48,746)	-
Amortization of banking fees	(19,682)	(15,725)	(3,957)
Executive compensation plan	(77,522)	(27,497)	(50,025)
Consolidated net income	<u>236,410</u>	<u>1,343,496</u>	<u>(1,126,669)</u>

Financial Information

Cash Flows

	Sep 30, 2015	Dec 31, 2014
Operating activities:		
Consolidated net income	2,972,858	5,711,085
Adjustment to non-cash items		
Fair value adjustment on investment properties	(2,837,712)	(4,659,760)
Unrealized foreign Exchange loss (gain)	3,187,736	1,201,847
Amortizations of platform, property taxes, insurance and fees	432,739	623,371
Executive compensation plan reserve	269,640	613,798
Investment activities:		
Interest income	(371,170)	(430,494)
Financing activities:		
Interest expense	1,951,797	2,019,111
Total	5,605,888	5,078,958
(Increase) decrease on:		
Receivable leases	(240,121)	(139,594)
Other accounts receivable	44,841	108,319
Accounts receivable with related parties	-	125,609
Refundable taxes, mainly VAT	(941,019)	653,489
Pre-paid expenses	(201,244)	(153,973)
Accounts payable and accrued expenses	363,311	(1,819,379)
Accounts payable with related parties	99,097	(60,767)
Deferred revenues	108,540	40,666
Deposits form tenants	181,051	85,230
Net cash flow form operating activities	5,020,344	3,918,558

Financial Information

Cash Flows

	Sep 30, 2015	Dec 31, 2014
Investment activities:		
Investment in development projects	(4,541,688)	(4,308,289)
Advance payments for acquisitions	-	(1,121,095)
Acquisitions of investment properties	(17,115,308)	(4,771,726)
Financial investments	14,945,756	(18,804,470)
Investment in affiliates	(412,316)	(248,869)
Interest income	371,170	430,494
Net cash flow from investment activities	(6,752,386)	(28,823,955)
Financing activities:		
Payments and anticipated pre-payments of loans	(2,083,709)	(18,086,286)
Long-term debt issued	10,000,000	15,778,171
Distributions to trustees	(4,377,755)	(4,282,562)
Interest payments	(1,721,071)	(1,849,482)
Capital contributions	-	32,481,946
Net cash flow from financing activities	1,817,465	24,041,787
Cash and restricted cash:		
Net increase (decrease) in cash and restricted cash	85,423	(863,610)
Cash and restricted cash at the beginning of period	500,848	1,364,458
Cash and restricted cash at the end of the period	586,271	500,848

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

Interim Consolidated Condensed Financial Statements as of September 30, 2015 and December 31, and nine- and three-month period ending September 30, 2015 and 2014



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

**Interim Consolidated Condensed Financial Statements as of September 30, 2015
and December 31, 2014, and for the nine- and three-month period ending
September 30, 2015 and 2014**

Content	Page
Interim Consolidated Condensed Balance Sheet	2
Interim Consolidated Condensed Statement for Income Statement	3
Interim Consolidated Condensed Statement of Changes in Equity	4
Interim Consolidated Condensed Cash Flow Statement	5
Note to the Interim Consolidated Condensed Financial Statements	6

Interim Consolidated (Condensed) Balance Sheet
As of September 30, 2015, and December 31, 2014
(Figures in thousand pesos)

Assets	Note	30/09/2015	31/12/2014
Current assets:			
Cash and restricted cash	3.	\$ 586,271	\$ 500,848
Financial investments	4.	4,582,690	19,528,446
Lease receivable from clients, Net	5.	903,624	663,503
Other accounts receivables		55,379	100,220
Refundable tax		4,023,532	3,082,513
Prepaid Expenses		372,902	171,658
Total current assets		10,524,398	24,047,188
Non-current assets:			
Investment properties	6.	141,459,618	113,831,162
Advanced payments for acquisitions	7.	-	1,121,095
Investments in associates	8.	3,266,326	2,854,011
Other assets, Net	9.	2,173,252	2,289,490
Total non-current assets		146,899,196	120,095,758
Total		\$ 157,423,594	\$ 144,142,946

Liabilities and Shareholders' Equity	Notes	30/09/2015	31/12/2014
Current liabilities:			
Borrowings	10.	\$ 7,208,183	\$ 1,791,924
Trade account payables and accrued expense	11.	2,203,987	2,455,835
Deferred revenues		84,754	57,023
Dues to related parties	14.	99,097	-
Total current liabilities		9,596,021	4,304,782
Long-term Borrowings	10.	40,111,672	34,128,710
Deposits from tenants		655,860	474,809
Long-term deferred revenues		239,982	159,174
Total liabilities		50,603,535	39,067,475
Trustors' capital:			
Trustors' capital	16.	93,729,483	93,500,173
Retained earnings		13,090,576	11,575,298
Total trustors' capital		106,820,059	105,075,471
Total liabilities and Trustors' capital		\$ 157,423,594	\$ 144,142,946

The attached notes are part of the intermediary consolidated condense financial statements.

Interim Consolidated (Condensed) Income Statement
For the periods of nine- and three-months ending September 30, 2015 and 2014
(Figures in thousand pesos)

	Note	30/09/2015	Transactions during the third quarter of 2015	30/06/2015	30/09/2014	Transactions during the third quarter of 2014	30/06/2014
Property income		\$ 6,789,539	\$ 2,550,052	\$ 4,239,487	\$ 5,102,562	\$ 1,822,247	\$ 3,280,315
Maintenance revenues		692,016	264,602	427,414	509,609	168,402	341,207
Dividends revenues from beneficiary rights		105,211	37,408	67,803	87,996	29,476	58,520
Administration fees		19,583	19,583	-	-	-	-
		7,606,349	2,871,645	4,734,704	5,700,167	2,020,125	3,680,042
Management fees		(455,833)	(152,648)	(303,185)	(351,535)	(154,556)	(196,979)
Operating expenses		(488,420)	(174,399)	(314,021)	(386,393)	(261,729)	(124,664)
Maintenance expenses		(754,488)	(299,927)	(454,561)	(594,982)	(201,042)	(393,940)
Property taxes		(181,293)	(65,375)	(115,918)	(120,087)	(63,469)	(56,618)
Insurance		(55,410)	(20,247)	(35,163)	(64,334)	(39,741)	(24,593)
		(1,935,444)	(712,596)	(1,222,848)	(1,517,331)	(720,537)	(796,794)
Operating income		5,670,905	2,159,049	3,511,856	4,182,836	1,299,588	2,883,248
Interest expense		(1,951,797)	(685,108)	(1,266,689)	(1,562,215)	(488,230)	(1,073,985)
Interest revenue		371,170	43,533	327,637	269,848	201,122	68,726
Income after financial expenses		4,090,278	1,517,474	2,572,804	2,890,469	1,012,480	1,877,989
Foreign exchange loss, net		(3,489,456)	(2,094,798)	(1,394,658)	(397,819)	(832,824)	435,005
Fair value adjustmet	6 and 8	2,837,712	959,684	1,878,028	1,665,075	592,243	1,072,832
Administrative platform amortization		(146,238)	(48,746)	(97,492)	(146,238)	(48,746)	(97,492)
Amortization of bank changers		(49,798)	(19,682)	(30,116)	(153,703)	(11,209)	(142,494)
Executive compensation	12.	(269,640)	(77,522)	(192,118)	(420,716)	(51,877)	(368,839)
Consolidated net income		\$ 2,972,858	\$ 236,410	\$ 2,736,448	\$ 3,437,068	\$ 660,067	\$ 2,777,001

The attached notes are part of the intermediary consolidated condense financial statements.

Interim Consolidated (Condensed) Statement of Changes in Equity
For the periods of nine-month period ending September 30, 2015 and 2014
(Figures in thousand pesos)

	Notes	Shareholders' equity	Retained Earnings	Total
Balance as of January 1st, 2014		\$ 49,914,979	\$ 8,299,234	\$ 58,214,213
Capital contributions	16.	41,267,735	-	41,267,735
Distributions to trustees	16 and 17	(1,129,280)	(1,720,808)	(2,850,088)
Consolidated net income		-	3,437,068	3,437,068
Balance as of September 30, 2014		<u>\$ 90,053,434</u>	<u>\$ 10,015,494</u>	<u>\$ 100,068,928</u>
Balance as of January 1st, 2015		\$ 93,500,173	\$ 11,575,298	\$ 105,075,471
Capital contributions	16.	3,149,485	-	3,149,485
Distributions to trustees	16 and 17	(2,920,175)	(1,457,580)	(4,377,755)
Consolidated net income		-	2,972,858	2,972,858
Balance as of September 30, 2015		<u>\$ 93,729,483</u>	<u>\$ 13,090,576</u>	<u>\$ 106,820,059</u>

The attached notes are part of the intermediary consolidated condense financial statements.

Interim Consolidated (Condensed) Cash Flow Statement
For the periods of nine-month period ending September 30, 2015 and 2014
(Figures in thousand pesos)

	9/30/2015	9/30/2014
Operations:		
Consolidated Net Income	\$ 2,972,858	\$ 3,437,068
Adjustments to items generated no cash flow:		
Fair value adjustments of investment properties	(2,837,712)	(1,665,075)
Unrealized foreign exchange loss (gain)	3,187,736	690,597
Administrative platform amortization	432,739	353,859
Executive compensation plan reserve	269,640	-
Investment activities:		
Interest income	(371,170)	(269,848)
Financing activities:		
Interest expense	1,951,797	1,562,215
Total	<u>5,605,888</u>	<u>4,108,816</u>
(Increase) decrease on:		
Lease receivable	(240,121)	(610,776)
Other account receivable	44,841	-
Accounts receivable with related parties	-	125,609
Recoverable taxes	(941,019)	773,663
Prepaid expenses	(201,244)	(58,315)
(Decrease) increase in:		
Trade accounts payable	363,311	333,821
Dues to related parties	99,097	114,105
Deferred revenues	108,539	(22,031)
Deposits from tenants	181,051	64,004
Net cash flow from operating activities	<u>5,020,343</u>	<u>4,828,896</u>
Investment activities:		
Investment in development projects	(4,541,688)	(1,170,015)
Advanced payments for the Acquisitions of investment properties	-	698,035
Acquisition of investment properties	(17,115,308)	(9,473,930)
Investments in securities	14,945,756	(23,684,402)
Investments in related parties	(412,315)	(248,969)
Interest income	371,170	269,848
Net cash flow from investment	<u>(6,752,385)</u>	<u>(33,609,433)</u>
Financing activities:		
Payments and anticipated prepayment of loans	(2,083,709)	(16,209,923)
Proceeds received from long term debt	10,000,000	15,778,171
Distribution to trustees	(4,377,755)	(2,850,088)
Capital contributions	-	32,481,946
Interests paid	(1,721,071)	(1,248,680)
Net cash flow from financing activities	<u>1,817,465</u>	<u>27,951,426</u>
Net cash flow:		
Net (decrease) increase in cash and restricted cash	85,423	(829,111)
Cash and restricted cash at the beginning of the period	<u>500,848</u>	<u>1,364,458</u>
Cash and restricted cash at the end of the period	<u>\$ 586,271</u>	<u>\$ 535,347</u>

The attached notes are part of the intermediary consolidated condense financial statements.

Notes to the Interim Consolidated Condensed Statements for the nine-month period ending September 30, 2015 and year ending December 31, 2014 (In thousand pesos)

1. General information, acquisitions and relevant events

a) General Information

The Fideicomiso F/1401 of Deutsche Bank Mexico, S. A., (“Fibra UNO” or the “Trust”) was established as a real estate trust on January 12, 2011 by Fibra Uno Administración, S. A. de C. V., (the “Trustor”) and Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (the “Trustee”). Fibra Uno started operations in March, 2011 and was established mainly to acquire and own a variety of real estate properties for the purpose of leasing and developing commercial, industrial and mixed-use properties as well as office buildings and land in Mexico.

Fibra UNO, as a real estate investment trust (“FIBRA”), qualifies to be treated as a pass-through entity for Mexican federal income tax purposes. Therefore, all income derived from Fibra Uno’s operations is attributed to holders of its real estate trust certificates (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios or “CBFIs”). Fibra UNO itself is not considered a taxable entity in Mexico. In order to maintain FIBRA status, the Mexican Tax Administration Service (“SAT”) has established, as per articles 187 and 188 of the Mexican Income Tax Law, that Fibra Uno must annually distribute at least 95% of its taxable income to its CBFIs holders.

For its operation, Fibra Uno has entered into the following relevant contracts:

- i. An advisory agreement with Fibra Uno Administración, S. A. de C. V. (“Fibra Uno Administración”) – for the Advisor to assist Fibra Uno in establishing and implementing its investment and financial strategies;
- ii. A property management agreement with F1 Management, S. C. (“F1 Management”) and F1 Controladora de Activos, S. C. (“F1 Controladora”) (subsidiary companies) – to manage Fibra Uno’s day-to-day operations management;
- iii. A services agreement with F2 Services, S. C. (“F2 Services”) (related party) – to perform certain services related to billing and collection on behalf of Fibra Uno, subject to its supervision and monitoring;
- iv. An advisory, property management and service agreement with Jumbo Administración, S. A. P.I. de C. V. (“Jumbo Administración”) (related party) with similar characteristics to those previously described on certain properties;
- v. A property management agreement with Finsa Holding, S.A. de C.V. – to conduct day-to-day operations management of the Finsa portfolio (“Finsa”);
- vi. A property management agreement with Hines Interest, S.A. de C.V. – to conduct day-to-day operations management of the Maine portfolio (“Maine”).

- vii. A property management agreement with GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. – to conduct day-to-day operations management of the California portfolio (“California”).
- viii. A property management agreement with Consultora Centro Historico, S.A. de C.V. - to conduct day-to-day operations management of the Hotel Centro Historico.

Fibra Uno’s fiscal headquarters are located at Quintana Roo Street No. 3 Despacho 303 Col. Roma Sur, Mexico City.

b) Acquisitions

Portfolio	Acquisition
CuautiPark II (i)	Investment property
Portfolio Oregon (ii)	Investment property
Portfolio Indiana (iii)	Investment property
Portfolio Kansas (iv)	Investment property
Portfolio Buffalo (v)	Investment property
Portfolio Utah (vi)	Investment property
Portfolio Florida (vii)	Investment property

- i. On September 30, 2015, Fibra UNO registered the acquisition of the industrial park known as “CuautiPark II” amounting to Ps. 783,500, for which Fibra UNO paid 19,806,720 CBFIs equivalent to Ps. 700,741 and a cash payment of Ps. 82,759. The property is located close to kilometer 39 of the Mexico City-Queretaro Highway.
- ii. On June 11, 2015, Fibra UNO registered the acquisition of the portfolio known as “Oregon”, for which it paid 41,390,686 CBFIs equivalent to Ps. 1,626,000. The portfolio comprises three shopping centers in Mexico City.
- iii. On June 2, 2015, Fibra UNO registered the acquisition of the portfolio known as “Indiana”, for which it paid a cash price of Ps. 3,190,000. The portfolio includes 13 educational buildings from the “Grupo ICEL”. The transaction is a sale-and lease-back type that has a triple-net rental contract of 10 years with an option of extending for an additional 10 years.
- iv. On April 30, 2015, Fibra UNO registered the acquisition of the portfolio known as “Kansas”, at a cash price of Ps. 10,452,127. The portfolio comprises 10 shopping centers, five adjacent pieces of land for immediate expansion, two shopping centers in the process of stabilizing and seven pieces of land for future expansion.
- v. On April 17, 2015, Fibra UNO registered the acquisition of the portfolio known as “Buffalo”, mixed use development, for which Fibra UNO paid cash price of USD\$ 185 million, equivalent to Ps. 2,820,418; the portfolio includes the prestigious project known as “Mitikah”, located in Mexico

City. The property will have diverse uses, which include offices, a shopping center, a hotel and an apartment building.

- vi. On March 4, 2015, Fibra UNO registered the acquisition of a corporate office building known as "Utah", which is located in the Reforma-Lomas corridor of Mexico City. The total acquisition price was USD\$ 67.9 million, equivalent to Ps. 1,010,664.
- vii. On February 27, 2015, Fibra UNO registered the acquisition of the corporate office building known as "Florida", which is located at the corner of Avenida Insurgentes Sur and Barranca del Muerto in Mexico City. The total acquisition price as Ps. 640,098.

c) Relevant facts

- i. As of July 29, 2015, Fibra UNO signed a revolving credit facility with a five year term and no guarantees. Banco Santander (México), S.A., will act as administrator agent and BBVA Bancomer S.A., HSBC Mexico S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., as the syndicated banks. The credit line of up to Ps. 7,000,000 million and USD\$ 360 million, at a set rate for the peso portion of TIIE plus a margin of 1.25 to 1.5 basis points and for the dollar portion of LIBOR plus a margin of 1.25 to 1.5 basis points. As of September 30, 2015, Fibra UNO had not drawn the credit facility.
- ii. As of June 26, 2015, Fibra UNO concluded the capital raising process for the real estate development vehicle through the issuance of CBFIs (certificados bursátiles fiduciarios) to issue capital that are not subject to the fiscal regime of the FIBRA. The total commitment of the vehicle amounts to Ps. 6,000,000, of which the first capital issuance has been made for a total of Ps. 1,200,000, equivalent to 20% of the total amount of the vehicle. Fibra UNO will co-invest in all projects in which this vehicle invest with no less than 30% of the capitalization of each project. F1 Administración, S. C. subsidiary of Fibra UNO will be the trustee and the administrator of the vehicle. As of September 30, 2015, Fibra UNO has not invested in any projects.
- iii. On February 4, 2015, Fibra UNO issued debt in the domestic capital markets in two tranches; one at a fixed rate and the other with a floating rate, both under the Senior Notes program of Ps. 25,000 million. The issuance of the fixed rate was of Ps. 7,500 million with a coupon of 6.99% with a 10.5 year maturity, while the variable rate was the opening of the issuance with ticker symbol FUNO 13 amounting to Ps. 2,500 million for a total of Ps. 6,850 million for the said issuance, at a rate of TIIE+0.80%.

2. Basis of presentation

a) Basis of presentation

The interim consolidated condensed financial statements have been prepared in accordance with NIC 34

“Interim Financial Reports”.

Fibra UNO’s administration considers that all ordinary and necessary recurring adjustments for the adequate presentation of the interim consolidated condensed financial statements were included. The results of the nine- and three-month period are not indicative of the full year results.

Certain information and disclosure normally included in the annual financial statements prepared in accordance with the International Information Financial Norms (“IFRS”), have been condensed or omitted, following the norms of the interim financial statements. The interim consolidated condensed financial statements have to be read together with the audited consolidated financial statements of Fibra UNO at the close of the years ending on December 31, 2014 and 2013, prepared in accordance to IFRS. The results of the period are not necessarily indicative of full year results.

b) *Adoption of new regulation*

The following IFRS have been issued but have not yet come into effect:

IFRS 9, Financial Instruments and IFRS 15, Revenue Contracts with Customers

In May 2014, IFRS 15 was issued; it establishes an integral model to be used by entities to book revenues provided from client contracts. When it goes into effect IFRS15 will replace the recognition guides for actual revenues included in the IAS 18 Revenue, IAS 11 Constructions Contracts, as well as its interpretations.

The basic principle of IFRS 15 states that an entity must recognize as revenues those that represent the transfer of goods and services to clients that reflect a service from the entity in exchange for those goods and services. Specifically, the norm introduces five steps to recognize revenues:

Step 1: Identify contract or contracts with client;

Step 2: Identify performance obligations in the contract;

Step 3: Determine the price of transaction;

Step 4: Assign transaction price for each performance obligation detailed in the contract;

Step 5: Recognition of revenue when the entity meets the performance obligation.

According to IFRS 15, a company recognizes revenue when it meets the obligation, that is, when the ‘control’ of underlying services and goods of the performance obligation has been transferred to the client. Furthermore, guides have been included in the IFRS 15 to analyze specific situations. Additionally, required revelations have been increased.

Fibra UNO expects that when IFRS 15 is applied in the future, it will have a relevant impact in the amounts reported and the disclosure made in the consolidated financial statements of the Company. It is not practical to provide a reasonable estimate of said effect until Fibra Uno has made a detailed revision.

Amendments to IFRS 11, Accounting for Acquisitions Investment in Joint Operations.

Amendments to IAS 16 and IAS 38, Clarification Methods Depreciation and Amortization.

Amendments to IAS 27, Separate Financial Statements.

c) Reclassifications

Some items of the financial statements for the year ended December 31, 2014 have not been reclassified to meet the presentation used in 2015.

d) Seasonality

Fibra Uno's administration considers that its business is not subject to material seasonal fluctuation.

3. Cash, cash equivalent and restricted cash	30/09/2015	31/12/2014
Cash, cash equivalent and bank deposits	\$ 385,951	\$ 181,675
Restricted cash:		
Restricted cash and reserve funds for bank loans	200,320	319,173
Total cash and cash equivalents	<u>\$ 586,271</u>	<u>\$ 500,848</u>
4. Financial Investment	30/09/2015	31/12/2014
Trading investments- government securities	<u>\$ 4,582,690</u>	<u>\$ 19,528,446</u>
5. Lease receivables and others	30/09/2015	31/12/2014
Lease receivables	\$ 993,775	\$ 722,987
Allowance for doubtful accounts	(90,151)	(59,484)
	<u>\$ 903,624</u>	<u>\$ 663,503</u>

6.	Investment properties	Type	No.	30/09/2015	31/12/2014
	Balance at the beginning of the period			\$ 113,831,162	\$ 88,905,718
	Acquisitions:				
	CuautiPark II	Industrial	1	783,500	-
	Oregon	Retail	3	1,626,000	-
	Kansas	Office	12	10,452,127	-
	Buffalo	Development	1	2,820,418	-
	Indiana	Retail	13	3,190,000	-
	Utah	Office	1	1,010,664	-
	Florida	Office	1	640,098	-
	Samara	Mixed	1	-	5,586,000
	Portfolio P4	Office	2	-	280,300
	Portfolio R-15	Retail	2	-	3,835,434
	Portfolio California	Industrial	29	-	3,638,928
	La Viga	Office	1	-	646,743
	Corporativo San Mateo	Office	1	-	120,979
	Hotel Centro Historico	Retail	1	-	1,173,506
	Portfolio Maine	Mixed	6	-	1,673,636
	Additional investment properties			4,541,688	3,573,709
	Fair value adjustments to investment properties			2,563,961	4,396,209
	Balance at the end of the period			\$ 141,459,618	\$ 113,831,162
	Fair value:				
	Completed investment properties			\$ 125,801,834	\$ 102,889,460
	Investment property under development			13,254,094	8,538,012
	Property interests held under operating leases			2,403,690	2,403,690
				\$ 141,459,618	\$ 113,831,162

All of Fibra Uno's investment properties are held under absolute control.

Fibra Uno's management obtains valuation by independent appraisers that hold recognized and pertinent professional qualifications and have relevant experience in the categories of its investment properties.

Independent appraisers consider different valuation techniques using income, market and cost approaches to estimate the fair value of investment properties and select the most appropriate method considering the particular circumstances of the property and availability of information, while seeking to maximize the use of the observable data. First, the Trust considers the availability of current prices in an active market for similar properties in the same location and condition and subject to similar lease and other contracts. However, in most cases, it uses a discounted cash flows technique given the availability of information.

The discounted cash flows valuation technique requires the projection of future estimated cash flows from a property in operation or under development. Future estimated cash flows include revenues taking into account occupancy rates and uncollectibles less operating expenses. These cash flows are discounted at an appropriate discount rate, derived from market participants' assumptions to determine the present value of the cash flows, which represent fair value.

At September 30, 2015, Fibra UNO estimates the effect on the fair value of the investment properties of Ps. 2,563,961 and of Ps. 4,396,209 at December 31, 2014

7. Advance payments for future investments		30/09/2015	31/12/2014
Portfolio Buffalo		\$ -	\$ 506,736
Portfolio Kansas		-	400,000
Portfolio Utah		-	188,755
Portfolio Florida		-	25,604
		<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,121,095</u>

8. Related parties investment	% Ownership	30/09/2015	31/12/2014
Torre Mayor (1)	49%	\$ 2,569,275	\$ 2,295,524
Torre Diana (1)	50%	697,051	558,487
		<u>\$ 3,266,326</u>	<u>\$ 2,854,011</u>

(1) Fibra UNO registered these investments using the participation method, as allowed under IFRS, given the nature of the investment.

The investment balance for Torre Mayor as of September 30, 2015, increased by Ps. 273,751, as a result of fair value adjustments. The effect is shown in the income statement together with those attributable to the investment property described in Note 6.

The investment balance for Torre Diana as of September 30, 2015, increased by Ps. 138,565 and corresponds to contributions made by Fibra UNO for the development of the said project.

9. Other assets, Net	30/09/2015	31/12/2014
Administrative platform	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Implementation advisory	440,800	440,800
Advisory for the structuring of the real estate investment vehicle	30,000	-
Accumulated amortization	(341,222)	(194,984)
	<u>\$ 2,173,252</u>	<u>\$ 2,289,490</u>

10. Long-term debt

Type	Institution	Summary of loans as of September 30, 2015				
		Currency	Interest rates	Maturity	Balance in MXN	Balance in thousand USD
Mortgate	G-30 Banamex (lzt Ps.) \$173.8 million FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	Feb-21	\$ 158,862	-
Mortgate	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 million FID 547	USD	Libor + 1.90%	Feb-21	-	3,518
Mortgate	G-30 Met Life \$450 million FID 435	MXN	10.11%	Feb-16	385,828	-
Mortgate	G-30 GE Fid. 721/722 \$1,480 million	MXN	7.75%	Oct-16	1,376,663	-
Mortgate	Morado GE US 254.2 million	USD	3.10%	Jul-16	-	240,237
Mortgate	Morado GE US 179 million	USD	Libor + 2.5875%	Jul-16	-	47,052
Mortgate	Morado GE \$864.8 million	MXN	6.1600%	Jul-16	834,574	-
Mortgate	Morado GE \$898 million	MXN	6.1600%	Jul-16	867,463	-
Mortgate	Finsa Bancomext US 84.7 million	USD	4.89%	Mar-20	-	77,971
Mortgate	Finsa GE US 58.7	USD	Libor + 3.45%	Jul-18	-	53,585
Mortgate	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	Sep-21	-	15,486
Mortgate	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	Sep-21	960,471	-
Bond	National	MXN	8.40%	Dec-23	2,000,000	-
Bond	National	MXN	TIIE + 0.80%	Jun-19	6,850,058	-
Bond	National	MXN	6.9900%	Jul-25	7,500,000	-
Bond	National	UDIS	UDIS	Dec-28	2,260,346	-
Bond	International	USD	5.25%	Jan-24	-	600,000
Bond	International	USD	6.95%	Jan-44	-	400,000
Outstanding balance as of September 30, 2015 \$					23,194,265	1,437,849
Exchange rate as of September 30, 2015						17,0771
USD Balance equivalent in Pesos \$						24,554,291
Outstanding balance as of September 30, 2015 equivalent in Pesos						47,748,556
Short-term debt						(7,208,183)
Total long-term debt						40,540,373
Transaction costs						(428,701)
					\$	40,111,672

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2014				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	feb-21	\$ 163,617	-
Hipotecario	G-30 Banamex (lzt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	feb-21	-	3,671
Hipotecario	G-30 Banamex Us Tranche Tultipark 10 millones FID 909	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	9,531
Hipotecario	G-30 MetLife 450 millones FID 435	MXN	10.11%	feb-16	393,368	-
Hipotecario	G-30 GE Tultipark Us 19.5 millones	USD	Libor + 1.80%	jul-15	-	18,501
Hipotecario	G-30 GE Fid. 721/722 1,480 millones	MXN	7.75%	oct-16	1,404,873	-
Hipotecario	Morado GE US 254.2 millones	USD	3.10%	jul-16	-	243,940
Hipotecario	Morado GE US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	jul-16	-	105,260
Hipotecario	Morado GE 864.8 millones	MXN	6.1600%	jul-16	842,818	-
Hipotecario	Morado GE 898 millones	MXN	6.1600%	jul-16	875,858	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	mar-20	-	80,801
Hipotecario	Finsa GE US 58.7	USD	Libor + 3.45%	jul-18	-	55,148
Hipotecario	Hotel Centro Histórico Metlife	USD	7.50%	jul-15	-	30,874
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	sep-21	-	16,043
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	sep-21	995,278	-
Bono	Nacional	MXN	8.40%	dic-23	2,000,000	-
Bono	Nacional	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	4,350,058	-
Bono	Nacional	UDIS	UDIS	dic-28	2,243,613	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	400,000
Saldos insolutos al 31 de Diciembre del 2014 \$					13,269,483	1,563,769
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014						14,7348
Saldo en dólares en pesos equivalentes \$						23,041,823
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2014 en pesos equivalentes						36,311,306
Préstamos a corto plazo						(1,791,924)
Total de préstamos a largo plazo						34,519,382
Costo de la transacción						(390,672)
					\$	34,128,710

The financial obligations establish certain criteria of what Fibra UNO can or cannot do, all of which up to the publication of the current financial statements, have been met. Some of which are described below:

- The contracts corresponding to the above-mentioned loans establish certain conditions that restrict Fibra UNO's ability to sell, transfer, affect, guarantee or dispose all or part of the rights that it can have over all or part of the assets that are guaranteeing said loans.
- Fibra Uno is required to pay, on or before the due date, all property and other related taxes due related to its operations.
- Maintain in good condition all properties and assets necessary for the proper operation of the Trust's business, outside of the normal use, wear and tear of the properties.
- Maintain insurance on assets, with reputable agents, for amounts to cover risks associated with and sufficient to replace or repair damage to the properties.

- Maintain a debt service ratio (net operating income (NOI) divided by debt service, as those terms are defined in the indenture) of less than 1.2 to 1.
- Maintain the trustors' capital above Ps. 7,500 million.
- Total unsecured assets. Maintain total unsecured assets which at all times represent no less than 150% (a hundred and fifty percent) of the total principal amount due of the unsecured debt of the Trust and its Subsidiaries.
- Neither the Trust nor any of its subsidiaries may assume additional debt if, when that and other additional debt becomes effective from the date on which the most recent full quarter ended prior to assuming that debt to the date the additional debt became effective on a pro-forma basis, total Company's unpaid debt balance is over 60% (sixty percent) of the sum of: (i) total assets as of the end of the most recent full quarter, and (ii) total acquisition price of real assets and total resources raised through securities issuances (when those assets have not been used to acquire other assets or reduce debt) made by the Company or any of its subsidiaries since the ending date of the most recent full quarter.
- Neither the Trust nor any of its subsidiaries may assume additional debt if, when that additional debt becomes immediately effective, the ratio of consolidated available income for debt service and annual debt service amount for the last four consecutive quarters prior to that additional debt being assumed, were less than 1.5:1 on a pro-forma basis, after that additional debt becomes effective and the net resources are effectively applied.

The maturities of the long-term portion of the liabilities as of September 30, 2015, are:

Maturity	30/09/2015
2016	\$ 1,515,564
2017	985,052
2018	6,999,244
2019	153,319
2020	2,049,748
2021 and beyond	28,837,446
	\$ 40,540,373

11. Accounts payable and Accumulated Costs	30/09/2015	31/12/2014
Accounts payable for acquisition of investment properties	\$ 1,094,245	\$ 1,083,134
Suppliers	155,494	112,277
Accrued expenses and other payables	492,834	996,916
Interest Payable	461,414	263,508
	\$ 2,203,987	\$ 2,455,835

12. Payments made in CBFIs

At the Annual CBFI Holders Meeting held on April 4, 2014, a long term executive compensation plan was authorized based on the issuance of 162,950,664 payable CBFIs to 10 years, granting no more than 10% of the plan year except where in previous years it had not been granted in which case up to 20% can be granted per year. Fibra UNO recorded as an expense on a straight-line basis over the period of granting an estimate of the CBFIs that eventually will be awarded. At year-end, Fibra UNO revises its estimate of the number and amount of CBFIs that are expected to be awarded by relying on valuations performed by qualified independent appraisers. As of September 30, 2015 and 2014, estimated compensation for the executive compensation plan for the three- and nine-month periods were of Ps. 77,522, Ps. 51,877, Ps. 269,640 and ps. 420,716, respectively. During the third quarter of 2015, as a result of this program 8,734,156 CBFIs became outstanding.

13. Minimum income from future leases

The value of the minimum lease payments is documented within existing accounts receivable under operating leases according to the following table:

Year	Retail	Industrial	Office	Total
Less than a year	\$ 4,359,216	\$ 2,122,741	\$ 1,303,672	\$ 7,785,629
One to five years	13,652,567	5,260,879	2,634,633	21,548,079
More than five years	8,398,509	773,924	1,396,181	10,568,614
	\$ 26,410,292	\$ 8,157,544	\$ 5,334,486	\$ 39,902,322

14. Transactions and balance with related parties

	30/09/2015	31/12/2014
Expenses:		
Fibra UNO Administración		
Acquisitions fees (1)	\$ 829,129	\$ 949,263
Administration fees 0.5% (1)	\$ 396,090	\$ 370,869
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Services rendered (4)	\$ 1,667,688	\$ 880,810
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Services rendered	\$ 807,771	\$ 689,000
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V. (4)		
Services rendered	\$ 452,246	\$ 352,480
Jumbo Administración		
Property management services (3)	\$ 325,432	\$ 305,114
F2 Services		
Services rendered (2)	\$ 146,677	\$ 134,357
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Services rendered	\$ 14,913	\$ 44,837
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.		
Services rendered (5)	\$ 203	\$ 3,038
Cabi Inver, S. A. de C. V. (5)		
Service rendered	\$ -	\$ 742

1. The Trust pays an annual fee equal to 0.5% of equity plus the value added tax return for advisory services and 3% of the purchase value of the property acquired from third parties.
2. The Trust pays a monthly fee equivalent to 2% of the collected revenues from their properties, plus the value added tax for administrative services.
3. As established by the administration contract of the portfolio, Fibra UNO will pay Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., a quantity equal to (i) 3% of revenues collected in the Morado portfolio, (ii) the total amount of maintenance, advertising fees and services by tenants and property users, according to the rental revenue,; and (iii) 0.5% of the annual value of the investment property assets, paid quarterly.

4. The Trust signed a contract for service delivery, and the fees are paid based on work progress.

5. The Trust pays Cabi Inver, SA de CV and Luxe Estate Administration and Control, SAPI de C. V, the equivalent to 5% of rental revenue for each new lease in the Morado portfolio (excluding renewals or extensions from within the existing lease) will participate in the result of the operation, for a period of five years from the effective date of the lease.

The above fees are documented in contracts with maturities ranging from five years, and are also renewable.

Balance with related parties:	30/09/2015	31/12/2014
To be paid:		
Fibra UNO Administración	\$ 83,557	\$ -
Parks Mantenimiento, S.C.	978	-
Jumbo Administración	14,555	-
Other	7	-
	<u>\$ 99,097</u>	<u>\$ -</u>

15. Additional information

Fibra UNO's administration analyzes its discretionary financial information to assign resources and evaluate its performance under a consolidated basis, and as such, Fibra UNO has only one reporting segment for its consolidated operations:

Segment	Nine months	Three months	31/12/2014
	30/09/2015	30/09/2015	
	Revenue	Revenue	Revenue
Industrial	\$ 1,862,417	\$ 651,540	\$ 2,096,925
Retail	3,912,044	1,452,716	3,355,080
Office	<u>1,015,078</u>	<u>445,796</u>	<u>1,537,746</u>
	<u>\$ 6,789,539</u>	<u>\$ 2,550,052</u>	<u>\$ 6,989,751</u>

16. Shareholders' Equity

a) Contributions

- i. The Trust's capital consists of an initial contribution of Ps. 1,000, and the resources obtained from the issuance of CBFIs.

- ii. As of September 30, 2015 and 2014, there were 3,040,340,391 and 2,878,386,926 CBFIs outstanding, respectively, and as of December 31, 2014, there were 2,878,386,926 CBFIs outstanding. As of September 30, 2015 and 2014, there were 643,388,281 and 805,291,746, in CBFIs held in the Treasury, respectively, and as of December 31, 2014 the amount of CBFIs held in Treasury were 805,291,746.
- iii. As of September 30, 2015 and 2014, Fibra UNO had distributed as capital reimbursement Ps. 2,920,175 and Ps. 1,129,280, respectively. Similarly, as of December 31, 2014, Fibra UNO had distributed as capital reimbursement Ps. 1,847,542, of which Ps. 430,001 corresponded to 2013. The capital reimbursement corresponding to 2014 was of Ps. 1,417,541.

b) **Distributions**

The Technical Committee of Fibra UNO has approved and paid distributions of taxable income corresponding to CBFIs holders according to the following schedule:

Distribution dates	Total distributed	Fiscal result	Capital reimbursement
August 7, 2015	\$ 1,499,273	\$ 643,238	\$ 856,035
May 11, 2015	1,470,961	814,342	656,619
February 16, 2015	1,407,521	-	1,407,521
Total as of September 30, 2015	\$ 4,377,755	\$ 1,457,580	\$ 2,920,175

Distribution dates	Total distributed	Fiscal result	Capital reimbursement
August 11, 2014	\$ 1,154,948	\$ 663,668	\$ 491,280
May 9, 2014	826,813	618,814	208,000
February 13, 2014	868,327	438,326	430,000
Total as of September 30, 2014	\$ 2,850,088	\$ 1,720,808	\$ 1,129,280

November 7, 2014	\$ 1,432,475	\$ 714,214	\$ 718,261
August 11, 2014	1,154,948	663,668	491,280
May 9, 2014	826,813	618,813	208,000
February 13, 2014	868,327	438,326	430,001

Total as of December 31, 2014	<u>\$ 4,282,563</u>	<u>\$ 2,435,021</u>	<u>\$ 1,847,542</u>
-------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

17. Income taxes

In order to maintain the FIBRA status, as established by the SAT and in compliance with the articles 187 and 188 of the Mexican Income Tax Law, Fibra Uno must annually distribute at least 95% of its taxable income to holders of its CBFIs. There are temporary and permanent discrepancies between the integral result shown in the financial statements attached, and the fiscal result that is used for the calculation of the distribution to holders of CBFIs. As a result, management reconciles both bases to determine the amount to be distributed. The greater differences correspond to: (i) valuation adjustments of investment properties, (ii) inflationary adjustment and iii) fiscal depreciation.

As of September 30, 2015 and 2014, Fibra UNO has distributed Ps. 1,457,580 and Ps. 1,720,808, respectively. Similarly, for the year ended December 31, 2014, Fibra UNO distributed Ps. 2,435,021, of which Ps. 438,326 corresponded to the 2013 fiscal year. The net taxable income distributed in 2014 was of Ps. 1,996,695.

18. Commitment and contingencies

- a) Neither the Trust nor its assets are subject to any type of legal action, except those derived from their operations and daily activities.
- b) As part of the transaction made during its constitution, Fibra Uno acquired certain properties that were partially financed with the resources obtained in the IPO. Part of the acquisition price of said properties depends on the completion of the construction of certain properties as well as meeting certain occupancy levels. Given that these contingencies have not been met, Fibra Uno has not made such payments and thus, it has been recognized as a liability under the item "Accounts payable for the acquisition of investment properties".
- c) On October 22, 2015, the Technical Committee of Fibra UNO approved, prior authorization of the majority of its independent board members, a distribution of Ps. 1,525,892. This distribution will be paid by Fibra UNO on November 9th, 2015.
- d) As part of the acquisition of the G-30 Portfolio, Fibra UNO is obliged to pay the necessary costs for the completion of certain construction works that are currently under development for an approximate amount of Ps. 5,700,000, of which Ps. 5,683,991 have been already paid.

19. Approval of the Financial Statements

The attached interim consolidated condensed financial statements and its notes were authorized for its publication by Mr. Gerardo Vargas Ateca, Fibra UNO's Finance Vice President, following the approval of the Technical Committee on October 16, 2015.