



Fibra Uno  
Presentación de Resultados Trimestrales  
1T18

## Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Estimados inversionistas, una vez más me complace compartir con ustedes otro sólido trimestre para FUNO. Durante este trimestre fuimos capaces de crecer el ingreso de nuestras propiedades un importante 12.5% comparado con el trimestre anterior. Logramos llevar a cabo este crecimiento al tiempo que mantuvimos nuestra ocupación cercana a nuestro objetivo del 95% y manteniendo nuestro margen operativo cercano al 80%. Otra vez, demostramos consistencia en los resultados de nuestra Compañía. El ingreso operativo neto creció 5.3% en el trimestre; la principal diferencia entre este crecimiento y el crecimiento en el ingreso de las propiedades es que durante este trimestre no tuvimos la ganancia por concepto de corretaje asociada con la adquisición del portafolio Apolo II del trimestre anterior.

Considerado métricas por CBFi, aún cuando estamos conscientes de que emitimos una cantidad importante de títulos a descuento del valor neto de nuestras propiedades, hoy más que nunca estamos convencidos de que fue la decisión correcta. Considerando esto, logramos registrar un fuerte crecimiento en FFO por CBFi de 3.5% trimestralmente, mismo crecimiento que transferimos a las distribuciones para el trimestre.

Durante este trimestre activamos el programa de recompra de FUNO utilizando los recursos producto de la desinversión de la propiedad educativa que anunciamos el trimestre pasado y que nos dejó una tasa interna de retorno o rendimiento del 16.6% como se muestra en la página siguiente. En cuanto a la recompra, hasta el momento hemos readquirido 9.6 millones de CBFis. Esperamos continuar activos con nuestro programa de recompra mientras consideremos que nuestros CBFis cotizan a un descuento substancial contra el valor neto de nuestros activos y no tengamos otros usos más eficientes para los recursos provenientes de la venta de activos.

Quiero aprovechar esta oportunidad para anunciar la venta de dos propiedades más a precios muy atractivos. En cuanto a la venta de propiedades, primero, quiero anunciar la venta de un terreno que originalmente formaba parte del portafolio California, uno de los dos portafolios de manufactura ligera que adquirimos durante 2013. Compramos este terreno en Ps. 81.6 millones y recientemente decidimos comenzar a desarrollarlo, habiendo invertido al momento Ps. 30.5 millones adicionales. El día de hoy hemos decidido vender este terreno por un total de Ps. 197.4 millones, lo que implica una ganancia contra el precio de adquisición más inversión realizada de Ps. 85.3 millones.

Segundo, también hemos acordado vender las oficinas localizadas en Reforma 155. En este caso el precio original de compra fue de Ps. 195.0 millones; y acordamos vender estas oficinas en Ps. 347.4 millones. Como ésta era una propiedad operativa, llevamos a cabo el ajuste a su valor razonable y por lo tanto se encontraba registrada en nuestros libros con un valor de Ps. 310.0 millones; por lo que generamos una utilidad neta o premio contra valor en libros de Ps. 37.4 millones. Sin embargo, comparando con nuestra inversión inicial generamos una utilidad de Ps 152.4 millones o 2.3x el valor de la inversión original sin considerar las rentas generadas por la propiedad en este tiempo. Considerando las rentas generadas por la propiedad, nuestra inversión generó casi 4x el valor de las rentas en apreciación de la propiedad. Este es un pequeño pero buen

ejemplo sobre la filosofía de inversión de FUNO en la que la apreciación de la propiedad genera substancialmente más valor que los flujos generados por la propiedad.

Adicionalmente, una vez más la venta de estas propiedades resultó de ofertas no solicitadas por FUNO; continuaremos aprovechando las oportunidades para vender propiedades a buenos precios y reinvertir estos recursos en la oportunidad más eficiente que se presente al momento, estaremos tomando estas decisiones en las siguientes semanas.

Muchas gracias por la confianza que han depositado en FUNO. Continuaremos trabajando duro para entregar los mejores resultados y continuar construyendo una Compañía de Clase Mundial.

Sinceramente,

André El-Mann

CEO, FUNO

## Monetización: Institución Educativa (UAG)

### Características

Fecha de adquisición ▪ Septiembre de 2013

Precio de adquisición ▪ Ps\$580 millones

Valor en libros ▪ Ps\$638 millones

Fecha de venta ▪ 1T'2018

Precio de venta ▪ Ps\$664.6 millones



TIR de 16.6%<sup>(1)</sup>  
"Premium" sobre el valor del libro 4.2%

El producto de la venta de este activo se ha dirigido a la reinversión en oportunidades inmobiliarias de alto rendimiento, actualmente los CBFIs de FUNO

(1) Tomando en cuenta los ingresos de arrendamiento + precio de venta

## Información Relevante del Trimestre

### Indicadores Financieros

|   | 1T18    | 4T17    | 3T17    | 2T17    | 1T17    | Δ%         | Δ%         |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|------------|------------|
|   |         |         |         |         |         | 1T18vs4T17 | 1T18vs1T17 |
| Ingresos totales  | 4,129.8 | 3,903.9 | 3,573.2 | 3,580.1 | 3,564.0 | 5.8%       | 15.9%      |
| Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>                            | 3,740.2 | 3,323.5 | 3,201.2 | 3,197.7 | 3,202.6 | 12.5%      | 16.8%      |
| Ingreso operativo neto (NOI)  | 3,279.8 | 3,115.8 | 2,871.7 | 2,876.7 | 2,877.2 | 5.3%       | 14.0%      |
| Margen NOI <sup>(2)</sup>   | 79.4%   | 79.8%   | 80.4%   | 80.4%   | 80.7%   | -0.4%      | -1.3%      |
| Fondos de operaciones (FFO)   | 1,991.4 | 1,819.2 | 1,562.5 | 1,597.3 | 1,691.3 | 9.5%       | 17.7%      |
| Margen FFO <sup>(3)</sup>   | 53.2%   | 54.7%   | 48.8%   | 50.0%   | 52.8%   | -1.5%      | 0.4%       |
| <b>POR CBFÍ</b>   |         |         |         |         |         |            |            |
| NOI <sup>(1)</sup>  | 0.8282  | 0.8319  | 0.8637  | 0.8792  | 0.8855  | -0.4%      | -6.5%      |
| FFO <sup>(4)</sup>  | 0.5029  | 0.4858  | 0.4699  | 0.4882  | 0.5205  | 3.5%       | -3.4%      |
| AFFO <sup>(4)</sup>   | 0.5087  | 0.5081  | 0.4678  | 0.4861  | 0.5183  | 0.1%       | -1.9%      |
| Distribución <sup>(4) (9)</sup>                                       | 0.5294  | 0.5107  | 0.5166  | 0.5115  | 0.5154  | 3.7%       | 2.7%       |
| <b>CBFÍs</b>  |         |         |         |         |         |            |            |
| CBFÍs promedio en el periodo <sup>(5)</sup>                           | 3,960.0 | 3,745.2 | 3,325.0 | 3,271.8 | 3,249.3 | 5.7%       | 21.9%      |
| CBFÍs en circulación al final del periodo <sup>(5)</sup>              | 3,964.3 | 3,956.8 | 3,327.0 | 3,289.5 | 3,249.3 | 0.2%       | 22.0%      |
| <b>INDICADORES OPERATIVOS</b>   |         |         |         |         |         |            |            |
| GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(6)</sup>                       | 8,270.9 | 8,447.8 | 7,734.6 | 7,665.3 | 7,611.8 | -2.1%      | 8.7%       |
| Propiedades <sup>(7)</sup>  | 552     | 552     | 521     | 521     | 520     | 0.0%       | 6.2%       |
| Duración promedio de contratos (años)                                 | 4.4     | 4.5     | 4.6     | 4.4     | 4.3     | -1.8%      | 1.5%       |
| Ocupación total   | 94.8%   | 94.3%   | 93.6%   | 93.7%   | 93.4%   | 0.4%       | 1.3%       |
| GLA en desarrollo ('000 m <sup>2</sup> )                              | 739.9   | 697.5   | 452.9   | 452.9   | 466.7   |            |            |
| Desarrollo con Coinversionistas ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(8)</sup> | 263.4   | 263.4   | 326.1   | 326.1   | 326.1   |            |            |

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

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

(4) FFO/CBFÍ se calcula con el promedio de CBFÍs durante el período. Distribución/CBFÍ se calculará para este trimestre con el total de CBFÍs en circulación al 25 de abril 2018 (el número de CBFÍs de la distribución es 3,954,874,700.)

(5) Millones de CBFÍs

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

(7) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades 531

(8) Incluye el desarrollo de usos mixtos de Mitikah, se ajustó el GLA por el arrendamiento con la SEP del inmueble Centro Bancomer.

(9) La distribución para este trimestre será de Ps 2,093.8 millones.

Cifras en millones de pesos

## Discusión de Resultados Trimestrales

Durante este trimestre, se realizó un cambio en la política contable en la que se incorporará la capitalización de intereses para los financiamientos que estén siendo usados para el desarrollo, con este cambio serán más fáciles las comparaciones con otras empresas de la misma industria, así mismo durante 2018 se incorporará el financiamiento del proyecto Mitikah, el cual se consolidará con FUNO con esta nueva política capitalizando los intereses durante el desarrollo.

### Resultados Operativos

Considerando un comparativo del primer trimestre de 2018 contra el cuarto trimestre de 2017 comentamos lo siguiente:

#### Ingresos

Los ingresos de las propiedades de inversión incrementaron Ps. 429.6 millones alcanzando un total de Ps. 3,684.5 millones, lo que representa un incremento de 13.2% respecto al 4T17. Este incremento se debe principalmente efecto del trimestre completo de las adquisiciones que se hicieron en diciembre de 2017 de los portafolios Apolo II y Turbo, ingresos derivados por el arrendamiento de Centro Bancomer, así como al efecto de las renovaciones de contratos así como el efecto estacional de los ingresos variables.

#### Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 94.8%, un incremento de 50 pb contra el cierre del 4T17. Esta variación se debe a:

- i. la ocupación para el segmento comercial al final del trimestre fue 94.8% lo que representa un incremento del 0.2% (durante este trimestre se observa una disminución del GLA derivado de la venta de la Universidad Autónoma de Guadalajara),
- ii. la ocupación para el segmento industrial al final del trimestre fue de 96.9% lo que representa un incremento de 0.6%, y
- iii. la ocupación en el segmento de oficinas al final del trimestre fue de 86.8% lo que representa un incremento de 0.9%.

#### Gastos de Operación

Estos gastos tuvieron un incremento del 18.4% con respecto al 4T17 que representa un incremento total de Ps. 41.7 millones principalmente por la adopción de la nueva IFRS 9, de Instrumentos Financieros, donde se establece un modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas y no pérdidas incurridas, así como un incremento en los honorarios de corretaje y los gastos asociados a la adquisición de nuevos portafolios Turbo y Apolo II.

#### Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos tuvieron un incremento del 3.6% con respecto al 4T17 que representa un incremento total de Ps. 20.2 millones principalmente por las adquisiciones de los portafolios de Apolo II y Turbo.

### Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del primer trimestre de 2018 tuvo un incremento de Ps. 164.1 millones respecto al trimestre anterior, esto se debe principalmente por el efecto de los ingresos y gastos explicados anteriormente.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto del gasto por intereses tuvo un incremento de Ps. 15.9 millones durante el primer trimestre, esto se debe principalmente al efecto neto de:

- i. una disminución en la generación de intereses por la inversión del efectivo en caja, debido al uso de dichos recursos para la adquisición de los Portafolios Apolo II y Turbo, y
- ii. a nuestro cambio en política contable respecto de la capitalización de intereses que tuvo un efecto por Ps. 152.4 millones correspondientes al financiamiento dedicado a las propiedades en desarrollo.

### Fondos de Operación (FFO)

Como resultado de todo lo anterior el FFO de FUNO para el 1T18 mostró un incremento de Ps. 172.2 millones comparado con el trimestre anterior. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un incremento de 3.5% contra el trimestre anterior.

### Utilidad en Venta de Propiedades de Inversión

Durante este trimestre realizamos la venta de la Universidad Autónoma de Guadalajara por Ps.664.6 millones y tuvimos una utilidad por dicha venta de Ps. 22.9 millones.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

El AFFO de FUNO para el 1T18 mostró un incremento de Ps. 111.3 millones comparado con el trimestre anterior, como resultado de la venta del terreno de la Universidad Autónoma de Guadalajara por Ps. 22.9 millones. En términos de AFFO/CBFI obtuvimos un incremento de 0.1% contra el trimestre anterior.

## **Balance General**

### Rentas por Cobrar

- i. Las rentas por cobrar en el 1T18 alcanzaron Ps. 1,372.0 millones contra Ps. 1,449.1 millones en el trimestre anterior. A partir de enero de 2018 adoptamos la nueva IFRS 9 “Instrumentos Financieros” la cual establece un nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas en lugar de las pérdidas incurridas. El efecto de adoptar esta nueva norma resultó en un cargo al gasto del trimestre por

concepto de reservas de cuentas incobrables por Ps. 40.2 millones y un cargo a las utilidades acumuladas por Ps. 161.7 millones que corresponden a las pérdidas esperadas de ejercicios anteriores.

#### Impuestos por Recuperar

- i. Los impuestos por recuperar en el 1T18 alcanzaron Ps. 3,040.6 millones contra Ps. 3,318.3 millones en el trimestre anterior. Durante este trimestre hemos acreditado Ps. 277.7 millones como resultado de las adquisiciones del trimestre anterior.

#### Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 3,406.8 millones en el primer trimestre de 2018, como resultado del efecto neto de:

- i. la revaluación de nuestros activos,
- i. la inversión en los proyectos de desarrollo, y
- ii. venta de la Universidad Autónoma de Guadalajara por Ps. 664.6 millones.

#### Deuda

La deuda total en el 1T18 alcanzó Ps. 67,057.8 millones contra Ps. 69,137.2 millones en el trimestre anterior. Este decremento se debe al efecto neto de:

- i. la apreciación del tipo de cambio, de Ps. 19.7354 a Ps. 18.3445 por Dólar americano al final del trimestre, y
- ii. la disposición de Ps. 500 millones de una nueva línea de crédito quirografaria con Bancomer.

#### Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostro un incremento de Ps. 3,145.4 millones en el primer trimestre comparado con el trimestre anterior derivado de:

- i. el efecto neto del resultado del trimestre y la distribución, y
- ii. la valuación de los derivados.

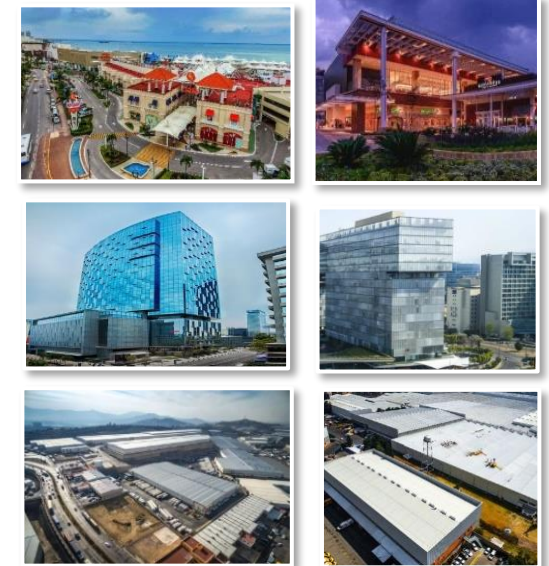
## Reconciliación de NOI y FFO

|   | 1T18           | 4T17           | 3T17           | 2T17           | 1T17           | Δ%<br>1T18vs4T17 | Δ%<br>1T18vs1T17 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Ingresos de las propiedades                         | 3,740.2        | 3,323.5        | 3,201.2        | 3,197.7        | 3,202.6        | 12.5%            | 16.8%            |
| Ingresos totales                                    | <b>4,129.8</b> | <b>3,903.9</b> | <b>3,573.2</b> | <b>3,580.1</b> | <b>3,564.0</b> | <b>5.8%</b>      | <b>15.9%</b>     |
| - Gastos operativos                                 | -268.0         | -226.3         | -234.4         | -234.0         | -235.2         | 18.4%            | 13.9%            |
| - Gastos de mantenimiento                           | -441.9         | -436.7         | -347.3         | -347.7         | -328.8         | 1.2%             | 34.4%            |
| - Predial   | -100.7         | -86.9          | -81.6          | -83.3          | -85.1          | 15.9%            | 18.3%            |
| - Seguro  | -39.3          | -38.2          | -38.2          | -38.4          | -37.5          | 2.8%             | 4.7%             |
| +/- Gastos no recurrentes                           | -              | -              | -              | -              | -              |                  | 0.0%             |
| <b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>                 | <b>3,279.8</b> | <b>3,115.8</b> | <b>2,871.7</b> | <b>2,876.7</b> | <b>2,877.2</b> | <b>5.3%</b>      | <b>14.0%</b>     |
| Margen sobre ingresos totales                       | 79.4%          | 79.8%          | 80.4%          | 80.4%          | 80.7%          | -0.4%            | -1.6%            |
| Margen sobre ingresos por renta                     | 87.7%          | 93.8%          | 89.7%          | 90.0%          | 89.8%          | -6.1%            | -2.4%            |
| <b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>                 |                |                |                |                |                |                  |                  |
| Utilidad neta consolidada                           | 4,819.6        | 1,532.4        | 2,070.9        | 3,517.7        | 5,037.2        | 214.5%           | -4.3%            |
| +/- Ajustes al valor razonable                      | -1,662.4       | -1,078.0       | -995.5         | -1,287.6       | -1,144.2       | 54.2%            | 45.3%            |
| +/- Variación de tipo de cambio                     | -1,935.0       | 2,353.6        | 89.2           | -653.2         | -2,481.2       | -182.2%          | -22.0%           |
| +/- Efecto de valuación en instrumentos financieros | 702.9          | -1,003.7       | 292.1          | -96.0          | 145.9          | -170.0%          | 381.7%           |
| + Amortización de comisiones bancarias              | 37.7           | 81.6           | 40.5           | 32.5           | 32.5           | -53.8%           | 16.0%            |
| + Provisión para el PCE                             | 23.7           | -21.2          | 26.5           | 39.7           | 50.0           | -212.1%          | -52.5%           |
| + Amortización de plataforma administrativa         | 48.7           | 48.7           | 48.7           | 48.7           | 48.7           | 0.0%             | 0.0%             |
| - Participación no controladora                     | -20.9          | -10.3          | -9.9           | -4.6           | -4.0           | 102.4%           | 427.8%           |
| +/- Partidas no recurrentes                         | -22.9          | -83.8          | -              | -              | 6.30           | -72.7%           | -463.2%          |
| <b>FFO</b>  | <b>1,991.4</b> | <b>1,819.2</b> | <b>1,562.5</b> | <b>1,597.3</b> | <b>1,691.3</b> | <b>9.5%</b>      | <b>17.7%</b>     |
| + Utilidad en venta de propiedades de Inversión     | 22.9           | 83.8           | 0.0            | 0.0            | 0.0            | -72.7%           | 0.0%             |
| - CAPEX de mantenimiento                            | 0.0            | 0.0            | -7.0           | -7.0           | -7.0           | 0.0%             | -100.0%          |
| <b>AFFO</b>   | <b>2,014.3</b> | <b>1,903.0</b> | <b>1,555.5</b> | <b>1,590.3</b> | <b>1,684.3</b> | <b>5.8%</b>      | <b>19.6%</b>     |
| Por CBFi  |                |                |                |                |                |                  |                  |
| NOI <sup>(1)</sup>                                  | 0.8282         | 0.8319         | 0.8637         | 0.8792         | 0.8855         | -0.4%            | -6.5%            |
| FFO <sup>(1)</sup>                                  | 0.5029         | 0.4858         | 0.4699         | 0.4882         | 0.5205         | 3.5%             | -3.4%            |
| AFFO <sup>(1)</sup>                                 | 0.5087         | 0.5081         | 0.4678         | 0.4861         | 0.5183         | 0.1%             | -1.9%            |
| Distribución <sup>(2)</sup>                         | 0.5294         | 0.5107         | 0.5166         | 0.5115         | 0.5154         | 3.7%             | 2.7%             |

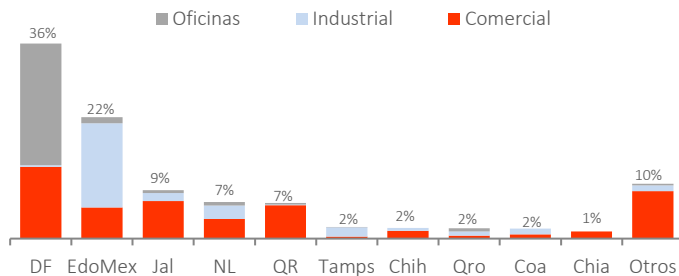
(1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 3), (2) Cálculo en base a los CBFIs en circulación al momento en que dicha distribución aprobada (ver página 3), (3) 22.5% de participación de nuestros socios en Torre Latino

# Resumen del Portafolio

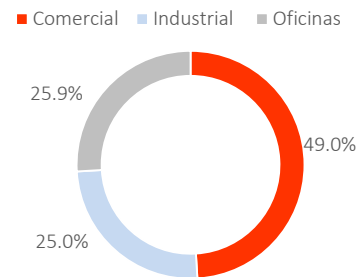
|                                       | 1T18    | 4T17    | 3T17    | 2T17    | 1T17    | $\Delta\%$<br>1T18vs4T17 | $\Delta\%$<br>1T18vs1T17 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Comercial</b>                      |         |         |         |         |         |                          |                          |
| GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )      | 3,147.5 | 3,321.8 | 2,975.0 | 2,970.5 | 2,962.2 | -5.2%                    | 6.3%                     |
| Operaciones <sup>(1)</sup>            | 343     | 344     | 324     | 325     | 325     |                          |                          |
| Duración promedio de contratos (años) | 5.9     | 6.0     | 5.9     | 5.6     | 5.8     |                          |                          |
| Ocupación total                       | 94.8%   | 94.6%   | 93.8%   | 93.3%   | 93.4%   | 0.2%                     | 1.4%                     |
| <b>Industrial</b>                     |         |         |         |         |         |                          |                          |
| GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )      | 4,005.7 | 4,002.9 | 3,866.3 | 3,802.9 | 3,793.9 | 0.1%                     | 5.6%                     |
| Operaciones <sup>(1)</sup>            | 114     | 114     | 107     | 106     | 106     |                          |                          |
| Duración promedio de contratos (años) | 3.6     | 3.5     | 3.7     | 3.7     | 3.3     |                          |                          |
| Ocupación total                       | 96.9%   | 96.4%   | 94.9%   | 95.3%   | 94.9%   | 0.6%                     | 2.2%                     |
| <b>Oficinas</b>                       |         |         |         |         |         |                          |                          |
| GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )      | 1,117.7 | 1,123.5 | 893.2   | 891.9   | 855.7   | -0.5%                    | 30.6%                    |
| Operaciones <sup>(1)</sup>            | 95      | 94      | 90      | 90      | 89      |                          |                          |
| Duración promedio de contratos (años) | 2.9     | 3.1     | 3.9     | 3.5     | 3.7     |                          |                          |
| Ocupación total                       | 86.8%   | 86.0%   | 87.8%   | 88.3%   | 87.2%   | 0.9%                     | -0.4%                    |



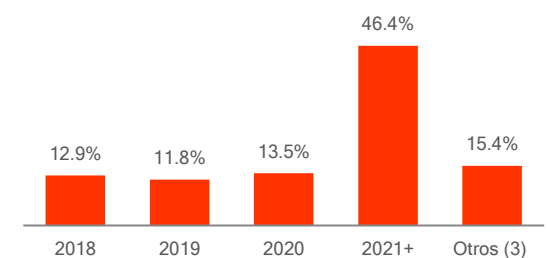
**Participación por Ingresos del Portafolio<sup>(2)</sup>**  
(% RFA, al 1T'18)



**Ingresos por sector<sup>(2)</sup>**  
(% RFA, al 1T'18)



**Terminación de arrendamientos**  
(% RFA, al 1T'18)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 531, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor y Torre Diana, así como el 100% de la renta de Torre Latino, (3) Contratos estatutarios

## Indicadores de Propiedades Constantes

Durante el primer trimestre de 2018, nuestros ingresos totales a propiedades constantes por rentas crecieron 7.3% y medidos como ingresos/m2/mes crecieron 4.4%, este crecimiento se deriva principalmente de la renovación de contratos por inflación. Excluyendo el efecto de apreciación del tipo de cambio de Ps. 18.8 a Ps. 18.2 por Dólar americano, el crecimiento consolidado en términos de ingresos/m2/mes hubiera sido ~5.2%.

| Ingresos Trimestrales |       |       |             |
|-----------------------|-------|-------|-------------|
| 000's                 | 1T18  | 1T17  | % Variación |
| Industrial            | 869   | 814   | 6.8%        |
| Comercial             | 1,712 | 1,594 | 7.4%        |
| Oficinas              | 803   | 744   | 7.8%        |
| Total                 | 3,384 | 3,152 | 7.3%        |

| GLA Total  |       |       |             |
|------------|-------|-------|-------------|
| 000's      | 1T18  | 1T17  | % Variación |
| Industrial | 3,812 | 3,794 | 0.5%        |
| Comercial  | 2,800 | 2,789 | 0.4%        |
| Oficinas   | 935   | 919   | 1.8%        |
| Total      | 7,548 | 7,502 | 0.6%        |

| Porcentaje de Ocupación |       |       |             |
|-------------------------|-------|-------|-------------|
|                         | 1T18  | 1T17  | % Variación |
| Industrial              | 97.0% | 94.9% | 2.1%        |
| Comercial               | 94.2% | 93.0% | 1.3%        |
| Oficinas                | 85.6% | 81.2% | 4.4%        |
| Total                   | 94.6% | 92.5% | 2.1%        |

| \$/m <sup>2</sup> |       |       |             |
|-------------------|-------|-------|-------------|
|                   | 1T18  | 1T17  | % Variación |
| Industrial        | 78.3  | 75.4  | 3.9%        |
| Comercial         | 216.3 | 205.0 | 5.5%        |
| Oficinas          | 334.4 | 332.7 | 0.5%        |
| Total             | 158.0 | 151.5 | 4.4%        |

| Resumen Clasificación Industrial |       |       |             |
|----------------------------------|-------|-------|-------------|
| 000's                            | 1T18  | 1T17  | % Variación |
| Ingresos Mensuales               | 290   | 271   | 6.8%        |
| Ingresos Trimestrales            | 869   | 814   | 6.8%        |
| GLA Total                        | 3,812 | 3,794 | 0.5%        |
| GLA Ocupado                      | 3,698 | 3,599 | 2.7%        |
| % Ocupación                      | 97.0% | 94.9% | 2.1%        |
| \$/m <sup>2</sup>                | 78.3  | 75.4  | 3.9%        |

| Resumen Clasificación Comercial |       |       |             |
|---------------------------------|-------|-------|-------------|
| 000's                           | 1T18  | 1T17  | % Variación |
| Ingresos Mensuales              | 571   | 531   | 7.4%        |
| Ingresos Trimestrales           | 1,712 | 1,594 | 7.4%        |
| GLA Total                       | 2,800 | 2,789 | 0.4%        |
| GLA Ocupado                     | 2,639 | 2,593 | 1.8%        |
| % Ocupación                     | 94.2% | 93.0% | 1.4%        |
| \$/m <sup>2</sup>               | 216.3 | 205.0 | 5.5%        |

| Resumen Clasificación Oficinas |       |       |             |
|--------------------------------|-------|-------|-------------|
| 000's                          | 1T18  | 1T17  | % Variación |
| Monthly revenue                | 268   | 248   | 7.8%        |
| Quarterly revenue              | 803   | 744   | 7.8%        |
| Total GLA                      | 935   | 919   | 1.8%        |
| Occupied GLA                   | 800   | 746   | 7.3%        |
| % Occupancy                    | 85.6% | 81.2% | 4.4%        |
| \$/m <sup>2</sup>              | 334.4 | 332.7 | 0.5%        |

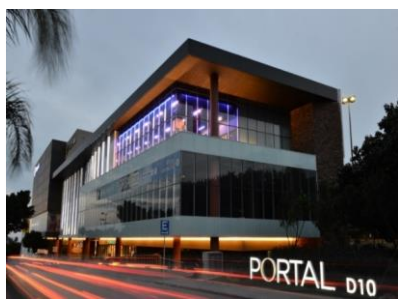
| TOTALES               |       |       |             |
|-----------------------|-------|-------|-------------|
| 000's                 | 1T18  | 1T17  | % Variación |
| Ingresos Mensuales    | 1,128 | 1,051 | 7.3%        |
| Ingresos Trimestrales | 3,384 | 3,152 | 7.3%        |
| GLA Total             | 7,548 | 7,502 | 0.6%        |
| GLA Ocupado           | 7,137 | 6,938 | 2.9%        |
| % Ocupación           | 94.6% | 92.5% | 2.1%        |
| \$/m <sup>2</sup>     | 158.0 | 151.5 | 4.4%        |

- El segmento industrial reportó ingresos de Ps. 868.7 millones, lo que representa un incremento de 6.8% comparado con el mismo trimestre del año anterior. En términos de ingresos/m2/mes, este segmento registró un incremento de 3.9%. Excluyendo el efecto de apreciación del tipo de cambio de Ps. 18.8 a Ps. 18.2 por Dólar americano, el crecimiento en este segmento en términos de ingresos/m2/mes hubiera sido ~5.2%.
- El segmento comercial reportó ingresos de Ps. 1,712.4 millones, un aumento de 7.4% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En términos de ingresos/m2/mes, este segmento registró un incremento de 5.5%. Excluyendo el efecto de apreciación del tipo de cambio de Ps. 18.8 a Ps. 18.2 por Dólar americano, el crecimiento en este segmento en términos de ingresos/m2/mes hubiera sido ~5.8%.
- El segmento de oficinas reportó ingresos de Ps. 802.7 millones, un aumento del 7.8% comparado con el mismo trimestre del año pasado. En términos de ingresos/m2/mes este segmento registró un incremento de 0.5%. Excluyendo el efecto de apreciación del tipo de cambio de Ps. 18.8 a Ps. 18.2 por Dólar americano, el crecimiento en este segmento en términos de ingresos/m2/mes hubiera sido ~2.4%.

## Ocupación del Portafolio

| Portafolio                | Propiedades<br>(1) | GLA Total (2) | GLA Ocupado(2) | Ocupación |
|---------------------------|--------------------|---------------|----------------|-----------|
| INICIAL                   | 17                 | 723,118       | 705,208        | 98%       |
| GRIS                      | 1                  | 77,393        | 77,191         | 100%      |
| BLANCO                    | 1                  | 44,871        | 44,871         | 100%      |
| AZUL                      | 23                 | 125,175       | 123,677        | 99%       |
| ROJO                      | 219                | 173,884       | 167,952        | 97%       |
| SENDERO VILLAHERMOSA      | 1                  | 21,854        | 18,748         | 86%       |
| ESPACIO AGUASCALIENTES    | 1                  | 21,610        | 20,924         | 97%       |
| VERDE                     | 1                  | 117,786       | 117,786        | 100%      |
| MORADO                    | 16                 | 539,881       | 498,560        | 92%       |
| TORRE MAYOR               | 1                  | 83,971        | 83,971         | 100%      |
| PACE                      | 2                  | 43,593        | 43,593         | 100%      |
| G30                       | 32                 | 1,940,082     | 1,839,985      | 95%       |
| INDIVIDUALES INDUSTRIALES | 2                  | 66,000        | 66,000         | 100%      |
| INDIVIDUALES              | 9                  | 169,306       | 162,043        | 96%       |
| VERMONT                   | 34                 | 524,297       | 480,424        | 92%       |
| APOLO                     | 47                 | 919,299       | 889,153        | 97%       |

| Portafolio             | Propiedades (1) | GLA Total (2)    | GLA Ocupado(2)   | Ocupación    |
|------------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|
| P12                    | 10              | 92,963           | 75,652           | 81%          |
| MAINE                  | 6               | 152,814          | 146,568          | 96%          |
| CALIFORNIA             | 30              | 361,559          | 323,720          | 90%          |
| LA VIGA                | 1               | 50,908           | 50,908           | 100%         |
| R15                    | 3               | 178,278          | 163,229          | 92%          |
| SAN MATEO              | 1               | 5,440            | 5,440            | 100%         |
| HOTEL CENTRO HISTORICO | 1               | 40,000           | 39,907           | 100%         |
| SAMARA                 | 1               | 133,690          | 129,348          | 97%          |
| KANSAS                 | 12              | 363,925          | 301,644          | 83%          |
| OREGON                 | 3               | 34,118           | 33,223           | 97%          |
| INDIANA                | 17              | 256,161          | 256,161          | 100%         |
| ALASKA                 | 6               | 125,485          | 117,237          | 93%          |
| TURBO                  | 14              | 308,734          | 288,308          | 93%          |
| APOLO II               | 16              | 238,601          | 231,405          | 97%          |
| MITIKAH                | 1               | 106,041          | 106,041          | 100%         |
| FRIMAX                 | 2               | 230,113          | 228,876          | 99%          |
| <b>Total</b>           | <b>531</b>      | <b>8,270,950</b> | <b>7,837,754</b> | <b>94.8%</b> |



(1) Número de propiedades, (2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor y Torre Diana

## Ocupación del Portafolio por Geografía

| ESTADO              | GLA OCUPADO <sup>(1)</sup> |            |         |
|---------------------|----------------------------|------------|---------|
|                     | COMERCIAL                  | INDUSTRIAL | OFICINA |
| AGUASCALIENTES      | 35,031                     | 30,843     | 1,248   |
| BAJA CALIFORNIA     | 9,025                      | -          | 4,054   |
| BAJA CALIFORNIA SUR | 23,818                     | -          | -       |
| CAMPECHE            | 951                        | -          | -       |
| CHIAPAS             | 62,307                     | -          | -       |
| CHIHUAHUA           | 108,486                    | 82,086     | -       |
| CIUDAD DE MEXICO    | 692,763                    | 44,934     | 780,606 |
| COAHUILA            | 53,365                     | 119,267    | -       |
| COLIMA              | 13,546                     | -          | 381     |
| DURANGO             | 1,163                      | 23,185     | -       |
| ESTADO DE MEXICO    | 509,186                    | 2,510,155  | 65,919  |
| GUANAJUATO          | 34,050                     | 20,664     | -       |
| GUERRERO            | 60,785                     | -          | -       |
| HIDALGO             | 58,974                     | -          | -       |
| JALISCO             | 396,456                    | 236,404    | 23,440  |
| MICHOACAN           | 1,061                      | -          | -       |
| MORELOS             | 36,603                     | 4,627      | -       |
| NAYARIT             | 42,782                     | -          | -       |
| NUEVO LEON          | 203,627                    | 318,425    | 32,400  |
| OAXACA              | 33,776                     | -          | -       |
| PUEBLA              | 1,050                      | 45,509     | 655     |
| QUERETARO           | 21,738                     | 146,342    | 27,484  |
| QUINTANA ROO        | 230,353                    | 18,000     | 16,923  |
| SAN LUIS POTOSI     | 9,279                      | 25,188     | -       |
| SINALOA             | 19,185                     | -          | 820     |
| SONORA              | 79,296                     | 15,959     | 5,711   |
| TABASCO             | 19,048                     | -          | -       |
| TAMAULIPAS          | 25,352                     | 241,392    | 1,437   |
| TLAXCALA            | 35,221                     | -          | -       |
| VERACRUZ            | 91,445                     | -          | 5,014   |
| YUCATAN             | 67,977                     | -          | 3,973   |
| ZACATECAS           | 7,008                      | -          | -       |
|                     | 2,984,709                  | 3,882,981  | 970,064 |

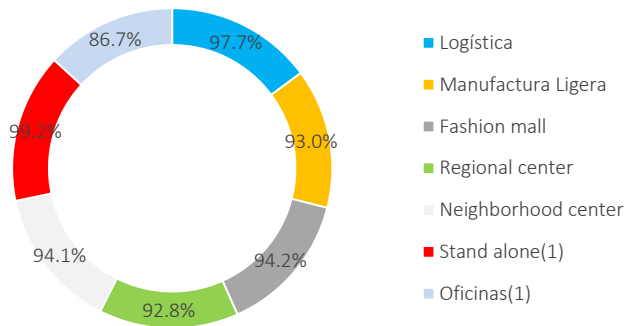
(1) Excluye el área rentable en desarrollo

# Resumen por Subsegmento

| Subsegmento                | GLA Total<br>(000 m <sup>2</sup> ) | GLA Ocupado<br>(000 m <sup>2</sup> ) | % Ocupación  | \$/m <sup>2</sup> /mes<br>(Ps.) | NOI 1T18<br>(Ps. 000) <sup>2</sup> |
|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--------------|---------------------------------|------------------------------------|
| Logística                  | 3,366.7                            | 3,287.8                              | 97.7%        | 74.1                            | 663,241.7                          |
| Manufactura Ligera         | 622.9                              | 579.0                                | 93.0%        | 97.1                            | 162,092.6                          |
| Fashion mall               | 485.1                              | 457.2                                | 94.2%        | 336.9                           | 441,209.0                          |
| Regional center            | 1,484.9                            | 1,378.4                              | 92.8%        | 200.1                           | 791,258.5                          |
| Neighborhood center        | 466.1                              | 438.7                                | 94.1%        | 204.2                           | 253,193.1                          |
| Stand alone <sup>(1)</sup> | 773.2                              | 767.2                                | 99.2%        | 163.6                           | 363,471.4                          |
| Oficinas <sup>(1)</sup>    | 1,072.1                            | 929.5                                | 86.7%        | 335.7                           | 570,051.8                          |
| <b>Total general</b>       | <b>8,270.9</b>                     | <b>7,837.8</b>                       | <b>94.8%</b> | <b>\$ 158.0</b>                 | <b>\$ 3,244,518.2</b>              |

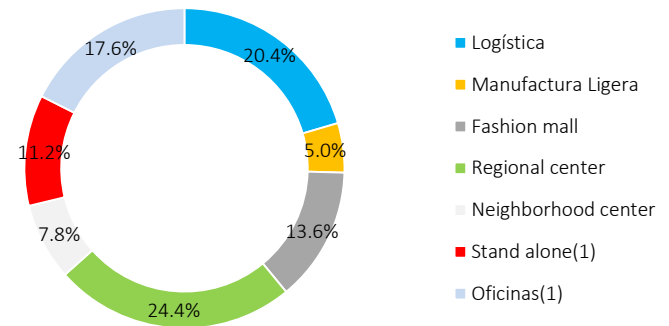
**Ocupación por Subsegmento**

(%GLA) 1T18



**NOI por Subsegmento**

(% NOI) 1T18



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

# Suplemento Informativo

## Propiedades en Operación

| Segmento                | # Propiedades | GLA              | Ingresos (000's) | Ocupación    | Ajuste de Estabilización<br>Ingresos Trimestrales (000's)<br>(1) |
|-------------------------|---------------|------------------|------------------|--------------|--|
| Comercial               | 328           | 3,147,496        | 2,114,390        | 94.8%        | 2,114,390  |
| Industrial              | 113           | 4,005,749        | 913,257          | 96.9%        | 913,257  |
| Oficinas <sup>(2)</sup> | 90            | 1,117,704        | 712,500          | 86.8%        | 768,130  |
| <b>Total</b>            | <b>531</b>    | <b>8,270,949</b> | <b>3,740,147</b> | <b>94.8%</b> | <b>3,795,777</b>   |

## Adquisiciones no Incluidas en el Trimestre Actual

| Segmento   | Inversión (Ps.mm) | NOI Estabilizado (Ps. mm) |
|------------|-------------------|---------------------------|
| Industrial | 0                 | 0                         |
| Comercial  | 10,398.5          | 996.0                     |
| Oficinas   | 2,183.0           | 196.3                     |
|            | <b>12,581.5</b>   | <b>1,192.7</b>            |

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

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

## Portafolio en Desarrollo

| Portafolio   | Proyecto                        | Segmento            | GLA Final (m <sup>2</sup> ) | CapEx a la Fecha (Ps.mm) | CapEx Pendiente (Ps.mm) | Ingreso Base Anualizado (Ps.mm)<br>(A) | Ingreso Estimado Adicional (Ps.mm)<br>(B) | Ingreso Estimado Anual Total (Ps.mm)<br>(A+B) <sup>(1)</sup> | Fecha de Entrega |
|--------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|--|---|--|------------------|
| La Viga      | La Viga                         | Oficina             | 28,553.00                   | 40.00                    | 110.00                  | 0                                      | 85.7                                      | 85.7   | 2Q'18            |
| Individual   | Torre Cuarzo <sup>(3)</sup>     | Comercial / Oficina | 62,000.00                   | 3,453.70                 | -                       | 5.3                                    | 356.8                                     | 362  | 2Q'18            |
| Frimax       | Escatto                         | Industrial          | 34,129.00                   | 172.10                   | 197.80                  | 0                                      | 33.3                                      | 33.3   | 2Q'18            |
| Individual   | Midtown Jalisco                 | Comercial / Oficina | 105,000.00                  | 3,338.42                 | 1,029.58                | 0                                      | 579.4                                     | 579.4  | 3Q'18            |
| G-30         | Mariano Escobedo <sup>(4)</sup> | Oficina             | 12,000.00                   | 377.70                   | 40.20                   | 0                                      | 61  | 61   | 3Q'18            |
| Turbo        | Guanajuato                      | Comercial           | 18,220.00                   | 757.05                   | 292.95                  | 0                                      | 116.7                                     | 116.7  | 4Q'19            |
| Frimax       | Tepozpark (la Teja)             | Industrial          | 352,340.50                  | 1,078.14                 | 3,121.86                | 0                                      | 362.9                                     | 362.9  | 4Q'18            |
| R15          | La Isla Cancún 2 <sup>(4)</sup> | Comercial           | 35,000.00                   | 185.10                   | 2,356.90                | 0                                      | 295.1                                     | 295.1  | 4Q'19            |
| Turbo        | Tapachula                       | Comercial           | 32,248.00                   | 496.90                   | 394.10                  | 0                                      | 100                                       | 100  | 2Q'20            |
| Apolo II     | Satélite                        | Comercial / Oficina | 60,400.00                   | 262.12                   | 1,552.97                | 0                                      | 209.44                                    | 209.44   | 2Q'21            |
| <b>Total</b> |                                 |                     | <b>739,890.5</b>            | <b>10,161.23</b>         | <b>9,096.36</b>         | <b>5.3</b>                             | <b>2,200.3</b>                            | <b>2,205.5</b>   |                  |

### Co-inversion Helios

| Portafolio | Proyecto               | Segmento             | GLA Final (m <sup>2</sup> ) | CapEx a la Fecha (Ps.mm) | CapEx Pendiente (Ps.mm) | Ingreso Base Anualizado (Ps.mm)<br>(A) | Ingreso Estimado Adicional (Ps.mm)<br>(B) | Ingreso Estimado Anual Total (Ps.mm)<br>(A+B) <sup>(1)</sup> | Fecha de Entrega |
|------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|--|---|--|------------------|
| Mitikah    | Mitikah <sup>(5)</sup> | Comercial / Oficinas | 337,410                     | 2,605                    | 6,522                   | 0                                      | 1,992                                     | 1,992  | 2Q'24            |

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

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

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

- (1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas
- (2) Históricamente esta propiedad estaba clasificada en el segmento de Industrial debido a su ubicación. Sin embargo, el inmueble corresponde a un desarrolló de oficinas
- (3) Incluye pago diferido aproximadamente de 46.5 millones de CBFIs
- (4) Excluye el valor de la tierra

El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra)

## Co-inversión Helios

- Helios ha aportado Ps. 3,200 millones de los Ps. 3,800 millones comprometidos;
- Se han invertido al proyecto Ps 2,605 millones;
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirán en dos fases y se estima que concluirá a mediados del 2024.





La información financiera se resume a continuación:

|  | <b>31/12/2017</b> |           |
|--|-------------------|-----------|
| Activos circulantes  | \$                | 1,753,561 |
| Propiedades de inversión                                       | \$                | 7,475,358 |
| Pasivos  | \$                | 506,153   |
| Patrimonio atribuible a Fibra UNO                              | \$                | 5,600,016 |
| Participación no controladora                                  | \$                | 3,122,750 |
|  | <b>31/12/2017</b> |           |
| Utilidad del año   | \$                | 20,562    |
| Utilidad del año atribuible a la participación no controladora | \$                | 7,361     |

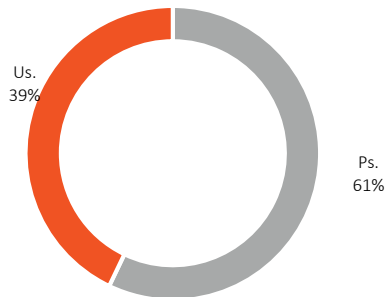


# Perfil Crediticio

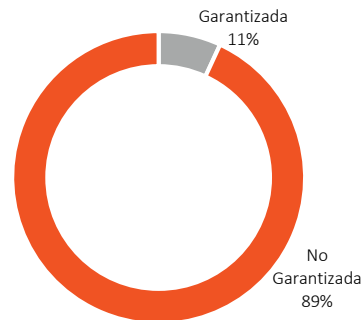
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

| Métrica                                      | FUNO   | Limite               | Status   |
|--|--------|----------------------|--|
| Razón de apalancamiento (LTV) <sup>(1)</sup> | 30.2%  | Menor o igual a 60%  | Cumple  |
| Límite de deuda garantizada                  | 3.3%   | Menor o igual a 40%  | Cumple  |
| Razón de cobertura de servicio de la deuda   | 2.11x  | Mayor o igual a 1.5x | Cumple  |
| Activos totales no gravados                  | 335.8% | Mayor o igual a 150% | Cumple  |

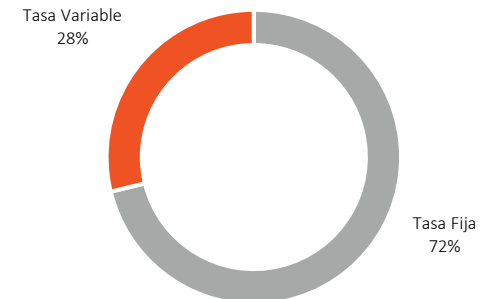
Ps. vs Us.<sup>(2)</sup>



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



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



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

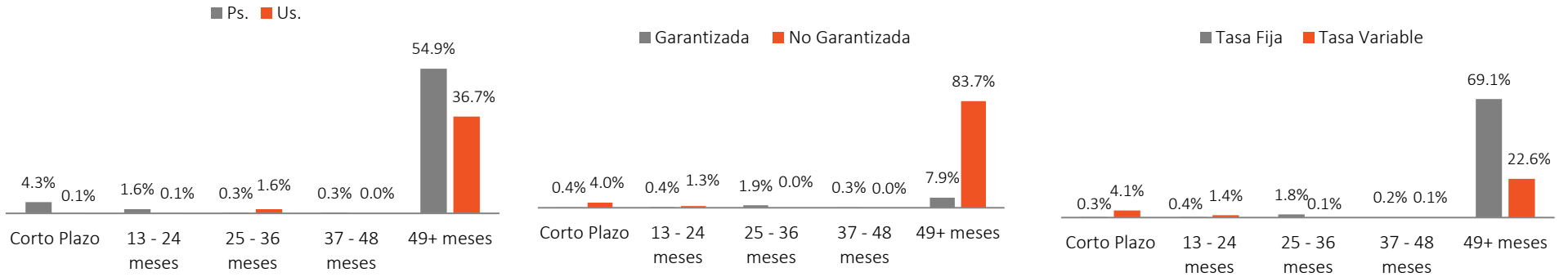
# Cumplimiento con Regulación de FIBRAS (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

|   |                 |
|---|-----------------|
| Activos líquidos <sup>(2)</sup>                 | 6,674.5         |
| Utilidad de operación después de distribuciones | 9,978.0         |
| Líneas de crédito                               | 14,521.2        |
| <b>Subtotal</b>                                 | <b>31,173.8</b> |
| Servicio de la deuda                            | 10,397.6        |
| CapEx   | 4,984.1         |
| <b>Subtotal</b>                                 | <b>15,381.6</b> |



|  | FUNO  | Limite               | Status |
|--|-------|----------------------|--------|
| Razón de apalancamiento (LTV)                | 29.9% | Menor o igual a 50%  | Cumple |
| Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup> | 2.03x | Mayor o igual a 1.0x | Cumple |



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

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

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

Cifras en millones de pesos

## Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de Ps. 2,093.8 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2018 al 31 de marzo de 2018. Esto es equivalente a Ps. 0.5294 por CBFi, el cálculo se basa con los certificados en circulación al 25 de abril 2018.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

|    | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1T | 0.0343 | 0.1960 | 0.3700 | 0.4366 | 0.4921 | 0.5020 | 0.5154 | 0.5294 |
| 2T | 0.3022 | 0.3000 | 0.4100 | 0.4014 | 0.4934 | 0.4801 | 0.5115 |        |
| 3T | 0.3779 | 0.4045 | 0.4504 | 0.4976 | 0.5005 | 0.4894 | 0.5166 |        |
| 4T | 0.3689 | 0.4216 | 0.4800 | 0.4890 | 0.5097 | 0.5116 | 0.5107 |        |

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

| Activos  | Nota          | 31/03/2018            | 31/12/2017            |
|--|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activo circulante:</b>  |               |                       |                       |
| Efectivo y efectivo restringido                                    | <b>Nota 1</b> | \$ 3,749,858          | \$ 3,228,444          |
| Inversiones en valores   | <b>Nota 2</b> | -                     | 2,406,004             |
| Rentas por cobrar a clientes                                       | <b>Nota 3</b> | 1,371,971             | 1,449,060             |
| Otras cuentas por cobrar   |               | 485,809               | 599,750               |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                           |               | 55,251                | 60,512                |
| Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado |               | 3,040,579             | 3,318,298             |
| Pagos anticipados  |               | 1,738,817             | 1,411,421             |
| <b>Total del activo circulante</b>                                 |               | <b>10,442,285</b>     | <b>12,473,489</b>     |
| <b>Activo no circulante:</b>                                       |               |                       |                       |
| Propiedades de inversión   | <b>Nota 4</b> | 206,625,489           | 203,064,242           |
| Inversiones en asociadas   | <b>Nota 5</b> | 4,210,293             | 4,364,675             |
| Otras Cuentas por Cobrar   |               | 1,262,464             | 1,262,464             |
| Instrumentos financieros derivados                                 |               | 35                    | 443,698               |
| Otros activos  | <b>Nota 6</b> | 1,658,696             | 1,708,942             |
| <b>Total del activo no circulante</b>                              |               | <b>213,756,977</b>    | <b>210,844,021</b>    |
| <b>Total</b>   |               | <b>\$ 224,199,262</b> | <b>\$ 223,317,510</b> |

## Pasivos y Patrimonio

### Pasivo circulante:

|   |               |    |                  |    |                  |
|---|---------------|----|------------------|----|------------------|
| Préstamos   | <b>Nota 7</b> | \$ | 2,975,234        | \$ | 2,474,703        |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                         | <b>Nota 8</b> |    | 1,694,804        |    | 1,878,598        |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión |               |    | 621,050          |    | 1,834,223        |
| Rentas cobradas por anticipado                                |               |    | 208,464          |    | 204,883          |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                       |               |    | 246,151          |    | 210,101          |
| <b>Total del pasivo circulante</b>                            |               |    | <b>5,745,703</b> |    | <b>6,602,508</b> |

|  |               |  |                   |  |                   |
|--|---------------|--|-------------------|--|-------------------|
| Préstamos                                    | <b>Nota 7</b> |  | 63,096,851        |  | 65,587,443        |
| Otras cuentas por pagar                      |               |  | 47,989            |  | 53,277            |
| Depósitos de los arrendatarios               |               |  | 903,349           |  | 921,417           |
| Rentas cobradas por anticipado a largo plazo |               |  | 422,440           |  | 276,331           |
| Instrumentos financieros derivados           |               |  | 907,459           |  | -                 |
| <b>Total del pasivo a largo plazo</b>        |               |  | <b>65,378,088</b> |  | <b>66,838,468</b> |
| <b>Total del pasivo</b>                      |               |  | <b>71,123,791</b> |  | <b>73,440,976</b> |

### Patrimonio de los fideicomitentes:

|   |  |  |                    |  |                    |
|---|--|--|--------------------|--|--------------------|
| Aportaciones de los fideicomitentes   |  |  | 112,952,438        |  | 113,541,663        |
| Utilidades acumuladas   |  |  | 31,294,298         |  | 27,642,558         |
| Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo |  |  | 68,030             |  | (19,865)           |
| Reserva para la recompra de CBFÍ's  |  |  | 4,890,110          |  | 4,895,099          |
| <b>Total del patrimonio controlado</b>  |  |  | <b>149,204,876</b> |  | <b>146,059,455</b> |
| <b>Participación no controladora</b>  |  |  | <b>3,870,595</b>   |  | <b>3,817,079</b>   |
| <b>Total del patrimonio</b>   |  |  | <b>153,075,471</b> |  | <b>149,876,534</b> |

|   |  |    |                    |    |                    |
|---|--|----|--------------------|----|--------------------|
| <b>Total del pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b> |  | \$ | <b>224,199,262</b> | \$ | <b>223,317,510</b> |
|---|--|----|--------------------|----|--------------------|

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

|  | 1Q18                | 4Q17                | 1Q18 vs 4Q17        | 31/12/2017           |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Ingresos de propiedades de inversión   | \$ 3,684,513        | \$ 3,254,961        | \$ 429,552          | \$ 12,670,028        |
| Ingresos por mantenimiento   | 363,394             | 414,877             | (51,483)            | 1,400,070            |
| Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios                                      | 55,667              | 68,522              | (12,855)            | 254,946              |
| Comisiones   | 26,232              | 165,497             | (139,265)           | 296,076              |
|  | <b>4,129,806</b>    | <b>3,903,856</b>    | <b>225,950</b>      | <b>14,621,120</b>    |
| Honorarios de administración   | (201,708)           | (204,547)           | 2,839               | (753,494)            |
| Gastos de operación  | (268,017)           | (226,284)           | (41,733)            | (930,014)            |
| Gastos de mantenimiento  | (441,914)           | (436,676)           | (5,238)             | (1,460,556)          |
| Predial  | (100,741)           | (86,890)            | (13,851)            | (336,869)            |
| Seguros  | (39,294)            | (38,229)            | (1,065)             | (152,364)            |
|  | <b>(1,051,674)</b>  | <b>(992,626)</b>    | <b>(59,048)</b>     | <b>(3,633,297)</b>   |
| <b>Utilidad antes de gastos e ingresos por interés</b>                               | <b>3,078,132</b>    | <b>2,911,230</b>    | <b>166,902</b>      | <b>10,987,823</b>    |
| Gastos por intereses   | (1,203,666)         | (1,344,798)         | 141,132             | (4,926,629)          |
| Ingresos por intereses   | 137,880             | 263,152             | (125,272)           | 637,929              |
|  | <b>2,012,346</b>    | <b>1,829,584</b>    | <b>182,762</b>      | <b>6,699,123</b>     |
| <b>Utilidad después de gastos e ingresos por interés</b>                             | <b>2,012,346</b>    | <b>1,829,584</b>    | <b>182,762</b>      | <b>6,699,123</b>     |
| Utilidad en venta de propiedades de inversión  | 22,896              | 83,800              | (60,904)            | 83,800               |
| Ganancia cambiaria, Neta   | 1,935,017           | (2,353,601)         | 4,288,618           | 691,541              |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros                                      | (702,900)           | 1,003,691           | (1,706,591)         | 661,611              |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | 1,662,426           | 1,078,029           | 584,397             | 4,505,385            |
| Amortización plataforma administrativa   | (48,746)            | (48,746)            | (0)                 | (194,984)            |
| Amortización de comisiones bancarias   | (37,660)            | (81,558)            | 43,898              | (187,024)            |
| Otros gastos   | -                   | -                   | -                   | (6,304)              |
| Bono ejecutivo   | (23,742)            | 21,187              | (44,929)            | (94,968)             |
|  | <b>4,819,637</b>    | <b>1,532,387</b>    | <b>3,287,250</b>    | <b>12,158,180</b>    |
| <b>Utilidad neta e integral consolidada</b>  | <b>\$ 4,819,637</b> | <b>\$ 1,532,387</b> | <b>3,287,250</b>    | <b>\$ 12,158,180</b> |
| Participación controladora   | \$ 4,797,746        | \$ 1,522,040        | 3,275,706           | \$ 12,117,941        |
| Participación no controladora  | 21,891              | 10,347              | 11,544              | 40,239               |
|  | <b>\$ 4,819,637</b> | <b>\$ 1,532,387</b> | <b>\$ 3,287,250</b> | <b>\$ 12,158,180</b> |

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

|  | 31/03/2018       | 31/12/2017        |
|--|------------------|-------------------|
| Actividades de operación:  |                  |                   |
| Utilidad neta e integral consolidada                               | \$ 4,819,637     | \$ 12,158,180     |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo:                   |                  |                   |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión             | (1,662,426)      | (4,505,385)       |
| Ganancia cambiaria no realizada                                    | (3,277,257)      | (431,194)         |
| Amortizaciones   | 86,406           | 382,008           |
| Bono ejecutivo   | 23,742           | 94,968            |
| Intereses a favor  | (137,880)        | (637,929)         |
| Intereses a cargo  | 1,203,666        | 4,926,629         |
| Utilidad en venta de propiedades de inversión                      | (22,896)         | (83,800)          |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros                    | 702,900          | (661,611)         |
| Total  | <u>1,735,892</u> | <u>11,241,866</u> |
| (Aumento) disminución en:  |                  |                   |
| Rentas por cobrar a clientes                                       | 77,089           | (458,466)         |
| Otras cuentas por cobrar   | (26,284)         | (80,045)          |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                           | 5,261            | 19,781            |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado | 277,719          | (1,176,602)       |
| Pagos anticipados  | (327,396)        | (980,704)         |
| (Disminución) aumento en:  |                  |                   |
| Pasivos acumulados y acreedores diversos                           | (183,794)        | 593,574           |
| Cuentas por pagar partes relacionadas                              | 36,050           | 116,835           |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo                              | (5,288)          | (72,253)          |
| Rentas cobradas por anticipado                                     | 149,690          | 180,385           |
| Depósitos de los arrendatarios                                     | (18,068)         | 96,350            |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación               | <u>1,720,871</u> | <u>9,480,721</u>  |

|  |                     |                     |
|--|---------------------|---------------------|
| Actividades de inversión:                                      |                     |                     |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión  | (1,220,696)         | -                   |
| Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición | (1,266,107)         | (6,025,406)         |
| Adquisiciones de propiedades de inversión                      | -                   | (10,052,515)        |
| Inversiones en valores   | 2,406,004           | (449,903)           |
| Venta de propiedades de inversión                              | 810,325             | 60,000              |
| Inversión en asociadas   | -                   | 458,272             |
| Intereses cobrados   | 226,217             | 494,839             |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión            | <u>955,743</u>      | <u>(15,514,713)</u> |
| Actividades de financiamiento:                                 |                     |                     |
| Pagos y prepagos anticipados de préstamos                      | (1,836,162)         | (9,020,553)         |
| Préstamos obtenidos  | 2,300,000           | 10,810,000          |
| Contribuciones de patrimonio                                   | 100,000             | 13,622,797          |
| Recompra de CBFIs  | (4,989)             | -                   |
| Distribuciones a los fideicomitentes                           | (2,020,682)         | (6,767,492)         |
| Intereses pagados  | 693,367             | (4,936,436)         |
| Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento        | <u>(2,155,200)</u>  | <u>3,708,316</u>    |
| Efectivo y efectivo restringido:                               |                     |                     |
| (Disminución) neto en efectivo y efectivo restringido          | 521,414             | (2,325,676)         |
| Efectivo y efectivo restringido al inicio del período          | <u>3,228,444</u>    | <u>5,554,120</u>    |
| Efectivo y efectivo restringido al final del período           | <u>\$ 3,749,858</u> | <u>\$ 3,228,444</u> |

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017**



---

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017**

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

**Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera**  
**Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017**  
**(En miles de pesos)**

| Activos   | Notas | 31/03/2018            | 31/12/2017            |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activo circulante:</b>   |       |                       |                       |
| Efectivo y efectivo restringido   | 3.    | \$ 3,749,858          | \$ 3,228,444          |
| Inversiones en valores  | 4.    | -                     | 2,406,004             |
| Rentas por cobrar a clientes  | 5.    | 1,371,971             | 1,449,060             |
| Otras cuentas por cobrar  | 6.    | 485,809               | 599,750               |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas  | 14.   | 55,251                | 60,512                |
| Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado                |       | 3,040,579             | 3,318,298             |
| Pagos anticipados   |       | 1,738,817             | 1,411,421             |
| <b>Total de activo circulante</b>   |       | <b>10,442,285</b>     | <b>12,473,489</b>     |
| <b>Activo no circulante:</b>  |       |                       |                       |
| Propiedades de inversión  | 7.    | 206,625,489           | 203,064,242           |
| Inversiones en asociadas  | 8.    | 4,210,293             | 4,364,675             |
| Otras cuentas por cobrar  |       | 1,262,464             | 1,262,464             |
| Instrumentos financieros derivados  | 11.   | 35                    | 443,698               |
| Otros activos   | 9.    | 1,658,696             | 1,708,942             |
| <b>Total de activo no circulante</b>  |       | <b>213,756,977</b>    | <b>210,844,021</b>    |
| <b>Total de activos</b>   |       | <b>\$ 224,199,262</b> | <b>\$ 223,317,510</b> |
| <b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>                                 |       |                       |                       |
| <b>Pasivo circulante:</b>   |       |                       |                       |
| Préstamos   | 10.   | \$ 2,975,234          | \$ 2,474,703          |
| Pasivos acumulados y acreedores diversos  | 12.   | 1,694,804             | 1,878,598             |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión                     |       | 621,050               | 1,834,223             |
| Rentas cobradas por anticipado  |       | 208,464               | 204,883               |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas   | 14.   | 246,151               | 210,101               |
| <b>Total de pasivo circulante</b>   |       | <b>5,745,703</b>      | <b>6,602,508</b>      |
| <b>Pasivo a largo plazo:</b>  |       |                       |                       |
| Préstamos   | 10.   | 63,096,851            | 65,587,443            |
| Otras cuentas por pagar   |       | 47,989                | 53,277                |
| Depósitos de los arrendatarios  |       | 903,349               | 921,417               |
| Rentas cobradas por anticipado  |       | 422,440               | 276,331               |
| Instrumentos financieros derivados  |       | 907,459               | -                     |
| <b>Total de pasivo a largo plazo</b>  |       | <b>65,378,088</b>     | <b>66,838,468</b>     |
| <b>Total de pasivo</b>  |       | <b>71,123,791</b>     | <b>73,440,976</b>     |
| <b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>   |       |                       |                       |
| Aportaciones de los fideicomitentes   | 15.   | 112,952,438           | 113,541,663           |
| Utilidades retenidas  |       | 31,294,298            | 27,642,558            |
| Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo |       | 68,030                | (19,865)              |
| Reserva para la recompra de CBFÍ's  |       | 4,890,110             | 4,895,099             |
| <b>Total de patrimonio controladora</b>   |       | <b>149,204,876</b>    | <b>146,059,455</b>    |
| <b>Participación no controladora</b>  |       | <b>3,870,595</b>      | <b>3,817,079</b>      |
| <b>Total de patrimonio de los fideicomitentes</b>                                 |       | <b>153,075,471</b>    | <b>149,876,534</b>    |
| <b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>                        |       | <b>\$ 224,199,262</b> | <b>\$ 223,317,510</b> |

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

**Estados consolidados condensados intermedios de resultados**  
**Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2018 y 2017**  
**(En miles de pesos)**

|   | Notas | 31/03/2018          | 31/03/2017          |
|---|-------|---------------------|---------------------|
| Ingresos de propiedades de inversión  |       | \$ 3,684,513        | \$ 3,139,014        |
| Ingresos por mantenimiento  |       | 363,394             | 312,648             |
| Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios                                     |       | 55,667              | 63,550              |
| Comisiones  |       | 26,232              | 48,750              |
|   |       | <b>4,129,806</b>    | <b>3,563,962</b>    |
| Honorarios de administración  |       | (201,708)           | (178,728)           |
| Gastos de operación   |       | (268,017)           | (235,242)           |
| Gastos de mantenimiento   |       | (441,914)           | (328,829)           |
| Predial   |       | (100,741)           | (85,140)            |
| Seguros   |       | (39,294)            | (37,547)            |
|   |       | <b>(1,051,674)</b>  | <b>(865,486)</b>    |
| <b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>                            |       | <b>3,078,132</b>    | <b>2,698,476</b>    |
| Gastos por intereses  |       | (1,203,666)         | (1,121,902)         |
| Ingresos por intereses  |       | 137,880             | 118,653             |
| <b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>                          |       | <b>2,012,346</b>    | <b>1,695,227</b>    |
| Ganancia en venta de propiedades de inversión                                       |       | 22,896              | -                   |
| Ganancia cambiaria, Neta  |       | 1,935,017           | 2,481,181           |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados                           |       | (702,900)           | (145,923)           |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | 7.    | 1,662,426           | 1,144,207           |
| Amortización plataforma administrativa  |       | (48,746)            | (48,746)            |
| Amortización de comisiones y otros gastos financieros                               |       | (37,660)            | (32,458)            |
| Otros gastos  |       | -                   | (6,304)             |
| Bono ejecutivo  | 13.   | (23,742)            | (50,000)            |
| <b>Utilidad neta e integral consolidada</b>   |       | <b>\$ 4,819,637</b> | <b>\$ 5,037,184</b> |
| <b>Participación controladora</b>   |       | <b>\$ 4,797,746</b> | <b>\$ 5,026,414</b> |
| <b>Participación no controladora</b>  |       | <b>21,891</b>       | <b>10,770</b>       |
|   |       | <b>\$ 4,819,637</b> | <b>\$ 5,037,184</b> |

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes  
 Por el período del 1 de enero al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 (en miles de pesos)

|  | Notas | Patrimonio                   | Utilidades retenidas        | Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo | Reserva para la recompra de CBFIS | Total de participación controladora | Total de participación no controladora | Total                        |
|--|-------|------------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------------|--|------------------------------|
| <b>Saldos al 1 de enero de 2016</b>                        |       | <b>\$ 95,383,575</b>         | <b>\$ 20,629,570</b>        | <b>\$ (103,006)</b>   | <b>\$ 4,895,099</b>               | <b>\$ 120,805,238</b>               | <b>\$ 1,838,097</b>                    | <b>\$ 122,643,335</b>        |
| Contribuciones de patrimonio                               | 15.   | 19,820,627                   | -                           | -   | -                                 | 19,820,627                          | 1,938,743                              | 21,759,370                   |
| Distribuciones a tenedores                                 | 15.   | (1,662,539)                  | (5,104,953)                 | -   | -                                 | (6,767,492)                         | -                                      | (6,767,492)                  |
| Utilidad neta e integral consolidada                       |       | -                            | 12,117,941                  | -   | -                                 | 12,117,941                          | 40,239                                 | 12,158,180                   |
| Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo |       | -                            | -                           | 83,141  | -                                 | 83,141                              | -                                      | 83,141                       |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>                   |       | <b>\$ 113,541,663</b>        | <b>\$ 27,642,558</b>        | <b>\$ (19,865)</b>  | <b>\$ 4,895,099</b>               | <b>\$ 146,059,455</b>               | <b>\$ 3,817,079</b>                    | <b>\$ 149,876,534</b>        |
| Contribuciones de patrimonio                               | 15.   | 123,742                      | -                           | -   | -                                 | 123,742                             | 31,625                                 | 155,367                      |
| Distribuciones a tenedores                                 | 15.   | (712,967)                    | (1,307,715)                 | -   | -                                 | (2,020,682)                         | -                                      | (2,020,682)                  |
| Efecto acumulado adopción IFRS 9                           | 2d.   | -                            | 161,709                     | -   | -                                 | 161,709                             | -                                      | 161,709                      |
| Reserva para recompra de CBFIs                             |       | -                            | -                           | -   | (4,989)                           | (4,989)                             | -                                      | (4,989)                      |
| Utilidad neta e integral consolidada                       |       | -                            | 4,797,746                   | -   | -                                 | 4,797,746                           | 21,891                                 | 4,819,637                    |
| Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo |       | -                            | -                           | 87,895  | -                                 | 87,895                              | -                                      | 87,895                       |
| <b>Saldos al 31 de marzo de 2018</b>                       |       | <b>\$ <u>112,952,438</u></b> | <b>\$ <u>31,294,298</u></b> | <b>\$ <u>68,030</u></b>   | <b>\$ <u>4,890,110</u></b>        | <b>\$ <u>149,204,876</u></b>        | <b>\$ <u>3,870,595</u></b>             | <b>\$ <u>153,075,471</u></b> |

**Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo**  
**Por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2018 y 2017**  
**(En miles de pesos)**

|  | 31/03/2018          | 31/03/2017          |
|--|---------------------|---------------------|
| Actividades de operación:  |                     |                     |
| <b>Utilidad neta consolidada del año</b>   | <b>\$ 4,819,637</b> | <b>\$ 5,037,184</b> |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo:                                     |                     |                     |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | (1,662,426)         | (1,144,207)         |
| Ganancia cambiaria no realizada  | (3,277,257)         | (2,338,856)         |
| Ganancia en venta de propiedades de inversión  | (22,896)            | -                   |
| Amortizaciones de la plataforma, comisiones y otros gastos financieros               | 86,406              | 81,204              |
| Bono ejecutivo   | 23,742              | 50,000              |
| Intereses a favor  | (137,880)           | (118,653)           |
| Intereses a cargo  | 1,203,666           | 1,121,902           |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados                            | 702,900             | 145,923             |
| Total  | 1,735,892           | 2,834,497           |
| Cambios en el capital de trabajo:  |                     |                     |
| (Incremento) disminución en:   |                     |                     |
| Rentas por cobrar a clientes   | 77,089              | (205,132)           |
| Otras cuentas por cobrar   | (26,284)            | (18,451)            |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas   | 5,261               | (3,621)             |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado                   | 277,719             | 185,754             |
| Pagos anticipados  | (327,396)           | (620,690)           |
| Incremento (disminución) en:   |                     |                     |
| Pasivos acumulados y acreedores diversos   | (183,794)           | (271,063)           |
| Cuentas por pagar partes relacionadas  | 36,050              | 51,562              |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo  | (5,288)             | (11,001)            |
| Rentas cobradas por anticipado   | 149,690             | (14,785)            |
| Depósitos de los arrendatarios   | (18,068)            | (3,331)             |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación                         | 1,720,871           | 1,923,739           |
| Actividades de inversión:  |                     |                     |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión                        | (1,220,696)         | -                   |
| Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición                       | (1,266,107)         | (1,728,846)         |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión                            | -                   | -                   |
| Adquisiciones de propiedades de inversión  | -                   | 36,662              |
| Inversiones en valores   | 2,406,004           | -                   |
| Venta de propiedades de inversión  | 810,325             | -                   |
| Inversión en asociadas   | -                   | -                   |
| Intereses cobrados   | 226,217             | 61,360              |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión                         | 955,743             | (1,630,824)         |
| Actividades de financiamiento:   |                     |                     |
| Pagos y prepagos de préstamos  | (1,836,162)         | (62,137)            |
| Préstamos obtenidos  | 2,300,000           | -                   |
| Contribuciones de patrimonio en efectivo   | 100,000             | 300,000             |
| Distribuciones a los fideicomitentes   | (2,020,682)         | (1,662,539)         |
| Recompra de CBFIs  | (4,989)             | -                   |
| Intereses pagados  | (693,367)           | (1,416,036)         |
| Flujo neto de efectivo obtenido (utilizado) de actividades de financiamiento         | (2,155,200)         | (2,840,712)         |
| Efectivo y efectivo restringido:   |                     |                     |
| Disminución neta en efectivo y efectivo restringido                                  | 521,414             | (2,547,797)         |
| Efectivo y efectivo restringido al inicio del período                                | 3,228,444           | 5,554,120           |
| <b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>                          | <b>\$ 3,749,858</b> | <b>\$ 3,006,323</b> |

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

**Por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2018 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017  
(En miles de pesos)**

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

#### a) Información general y actividades

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

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

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

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

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

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en la calle Bosques de Duraznos No. 127, Piso 11, Oficina 1-A, Col. Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

#### 1) **Eventos relevantes del primer trimestre**

- i. Fibra UNO, transmitió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” denominada “la huella”. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en la huella y cuya fecha estimada de terminación será junio de 2021. El precio final de venta de la huella está en función de una serie de variables relacionadas preponderantemente con el porcentaje de apalancamiento del proyecto, el precio de venta de las unidades y la utilidad que el Fideicomiso 2585 obtenga al término de la obra. Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a la huella por \$1,262,464, misma que se presenta dentro de otras cuentas por cobrar en el estado consolidado de posición financiera.
- ii. El 28 de marzo de 2018, Fibra UNO realizó una recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mercado nacional por un importe total de \$4.9 millones, en base al programa de recompra de CBFIs establecido y aprobado durante Asamblea del Comité Técnico celebrada en 2015.
- iii. El 8 de marzo de 2018, la Universidad Autónoma de Guadalajara (“UAG”) ejerció la opción de compra del inmueble estipulado en el contrato conocido como “Convenio Marco” con fecha 29 de julio del 2013 celebrado entre la UAG y Fibra UNO, en el cual se estipula que al término de los 49 meses de vigencia del contrato de arrendamiento la UAG tiene la opción de compra del inmueble, por consiguiente, el 8 de marzo de 2018 Fibra UNO obtuvo una cantidad por la venta del inmueble por \$638 millones correspondiente al valor de la readquisición pactado por la opción de compra del inmueble más el impuesto al valor agregado generado por esta transacción por un monto de \$5.5 millones, en adición a \$26.6 millones por reembolso de gastos y costos de las escrituras pagadas por Fibra UNO en la fecha en que fue adquirido el inmueble.
- iv. Con fecha 7 de marzo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 5 de junio de 2018.
- v. Con fecha 5 de marzo de 2018, Fibra UNO firmó un contrato promesa de compraventa con Denso México, S.A. de C.V. por el cual Fibra UNO se ha comprometido a vender un terreno ubicado en

el municipio de Apodaca, estado de Nuevo León. El precio de venta es por 10.4 millones de dólares estadounidenses y, al 31 de marzo de 2018, Fibra UNO ha recibido un depósito de seriedad por 3.1 millones de dólares estadounidenses, el cual se incluye en el rubro de pasivos acumulados y acreedores diversos en el estado de posición financiera consolidado condensado. Fibra UNO espera concluir ésta transacción durante el segundo trimestre de 2018.

- vi. Con fecha 2 de febrero de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banco Nacional de México, S.A. (“Banamex”) por un monto de \$1,800 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a una tasa TIIE más 1% con vencimiento el 2 de agosto de 2018.

## 2. Bases de presentación

### a) Bases de presentación

Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Reportes financieros intermedios”. Fibra UNO aplicó las mismas políticas contables en la información intermedia y en sus últimos estados financieros anuales.

La Administración de Fibra UNO considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados fueron incluidos.

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 deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

### b) Estacionalidad

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

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

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

| Nombre de la subsidiaria          | Tipo    | Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora |            | Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controladora |                  | Participación no controladora acumulada |                     |
|-----------------------------------|---------|---|------------|--|------------------|---|---------------------|
|                                   |         | 31/03/2018  | 31/12/2017 | 31/03/2018   | 31/12/2017       | 31/03/2018                              | 31/12/2017          |
| Fid. /1127<br>Torre Latino<br>(i) | Oficina | 22.53%  | 22.53%     | \$ 14,530  | \$ 31,439        | \$ 747,845                              | \$ 737,490          |
| Fid./2584<br>Mitikah (ii)         | Mixto   | 35.80%  | 35.80%     | <u>7,361</u>   | <u>8,800</u>     | <u>3,122,750</u>                        | <u>3,079,589</u>    |
| Total                             |         |   |            | <u>\$ 21,891</u>   | <u>\$ 40,239</u> | <u>\$ 3,870,595</u>                     | <u>\$ 3,817,079</u> |

- i. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como “Fideicomitente A” y Fibra UNO como “Fideicomitente B”, tendrán el derecho de recibir el 22.53% y 77.47%, respectivamente, del producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados la participación minoritaria correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Latino.
- ii. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre Fibra UNO como “Fideicomitente A”, adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso 2353 como “Fideicomitente B” y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver. La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado “Mitikah”, mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584 los portafolios “Buffalo” y “Colorado”, y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.

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

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

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

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

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

**Fideicomiso 1127**

|  | 31/03/2018   | 31/12/2017   |
|--|--------------|--------------|
| Activos circulantes  | \$ 107,483   | \$ 77,295    |
| Propiedades de inversión                                       | \$ 3,269,642 | \$ 3,242,617 |
| Pasivos  | \$ 57,793    | \$ 46,543    |
| Patrimonio atribuible a Fibra UNO                              | \$ 2,571,487 | \$ 2,535,879 |
| Participación no controladora                                  | \$ 747,845   | \$ 737,490   |
|  | 31/03/2018   | 31/12/2017   |
| Utilidad del año   | \$ 64,491    | \$ 108,105   |
| Utilidad del año atribuible a la participación no controladora | \$ 14,530    | \$ 31,439    |

**Fideicomiso 2584**

|  | 31/03/2018   | 31/12/2017   |
|--|--------------|--------------|
| Activos circulantes  | \$ 1,753,561 | \$ 1,615,152 |
| Propiedades de inversión                                       | \$ 7,475,358 | \$ 7,432,494 |
| Pasivos  | \$ 506,153   | \$ 445,442   |
| Patrimonio atribuible a Fibra UNO                              | \$ 5,600,016 | \$ 5,522,615 |
| Participación no controladora                                  | \$ 3,122,750 | \$ 3,079,589 |
|  | 31/03/2018   | 31/12/2017   |
| Utilidad del año   | \$ 20,562    | \$ 15,779    |
| Utilidad del año atribuible a la participación no controladora | \$ 7,361     | \$ 8,800     |

**d) Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera**
**IFRS nuevas**

Fibra UNO ha aplicado las siguientes IFRS nuevas:

IFRS 9 Instrumentos financieros

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

---

## **IFRS 9, Instrumentos Financieros**

La IFRS 9, Instrumentos financieros, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye la introducción de un nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas y cambios limitados a los requisitos de clasificación y medición de activos financieros. Concretamente, el nuevo modelo de deterioro se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas incurridas y se aplicará a los instrumentos financieros medidos a su costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, a arrendamientos por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras.

Por lo que respecta al modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, el requerimiento de adopción inicial de la IFRS 9 es retrospectivo y establece la opción de adoptarlo sin modificar los estados financieros de años anteriores, reconociendo el efecto inicial en utilidades retenidas a la fecha de adopción. Por su parte, en el caso de contabilidad de coberturas, la IFRS 9, permite la aplicación con un enfoque prospectivo.

Fibra Uno no tuvo un impacto material asociado a la clasificación y medición de activos financieros ya que sus operaciones de reporto con certificados de tesorería, bonos gubernamentales y cuentas por cobrar se administran para recuperar flujos de efectivo contractuales y por lo tanto califican para la medición a costo amortizado. Adicionalmente, en cuanto a la contabilidad de coberturas, Fibra Uno no identificó cambios en la documentación requerida por lo que no anticipa impacto significativo en su adopción inicial.

Finalmente, en lo que respecta al nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, la administración de Fibra UNO eligió adoptar la norma retrospectivamente reconociendo los efectos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018. De acuerdo a una evaluación de la cartera de clientes, Fibra UNO estima un incremento en la reserva de cuentas incobrables por un monto aproximado de \$201,908, de los cuales \$40,199 impactan el resultado del periodo y \$161,709 impactan utilidades acumuladas.

## **IFRS 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes**

En mayo de 2014, el IASB emitió la IFRS 15, que establece un modelo de cinco pasos para determinar el calendario y el monto a aplicar contabilizado para el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar reemplaza las pautas existentes de reconocimiento de ingresos, incluyendo el IAS 18 Ingresos, el IAS 11 Contratos de construcción y las interpretaciones relacionadas cuando entran en vigencia.

La norma permite elegir entre el método retrospectivo y el enfoque retrospectivo modificado. Fibra UNO adoptó la IFRS 15 en sus estados financieros consolidados el 1 de enero de 2018 utilizando un enfoque retrospectivo total.

Las consideraciones de transición que Fibra UNO tiene en cuenta al aplicar el enfoque retrospectivo total en la adopción de la IFRS 15 que implica la reexpresión de la información financiera comparativa para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, y ajustar los montos que surgen como

resultado de las diferencias contables entre las normas de contabilidad actual "IAS 18" y "IAS 11" y la nueva norma, IFRS 15.

Fibra UNO ha llevado a cabo una evaluación cualitativa y cuantitativa de los impactos que la adopción de la IFRS 15 tiene en sus estados financieros consolidados. La evaluación incluye, entre otras, las siguientes actividades:

- Análisis de contratos con clientes y sus principales características;
- Identificación de las obligaciones de desempeño incluidas en dichos contratos;
- Determinación del precio de transacción y los efectos derivados de la consideración variable;
- Asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño;
- Análisis del momento en que se deben reconocer los ingresos, ya sea en un momento o en el tiempo, según corresponda;
- Análisis de las revelaciones requeridas por la IFRS 15 y sus impactos en los procesos y controles internos; y
- Análisis de los posibles costos de obtención y cumplimiento de contratos con clientes que deben capitalizarse de acuerdo con los requisitos de la nueva IFRS 15.
- Fibra UNO concluyó que no existen impactos significativos en los estados financieros derivados de la adopción de la IFRS 15.

e) ***Cambio en política contable***

IAS 23 Costos por Préstamos

Hasta el 31 de diciembre de 2017, Fibra UNO aplicaba la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable otorgada por la IFRS, por lo tanto, todos los intereses de los préstamos obtenidos para la construcción de las propiedades de inversión, se reconocen como un gasto directamente en resultados.

Sin embargo, con la finalidad de adecuarse a las prácticas contables de los mayores competidores de la industria, la próxima solicitud de financiamiento del proyecto Mitikah que generará intereses asociados a un activo totalmente en desarrollo valuados a costo de reposición y de que los estados financieros de Fibra UNO suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de la capitalización de Costos por Préstamos que afectan o afectarán la situación financiera de Fibra UNO, por lo que ha decidido adoptar de forma voluntaria a partir del 1 de enero de 2018 la IAS 23 Costos por Préstamos, con lo que a partir de esa fecha, comenzará a capitalizar los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable como parte del costo de dicho activo. Fibra UNO aplicará dicho cambio retroactivamente, por lo que a continuación se muestran los efectos de la adopción de la IAS 23 en los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y los estados consolidados de resultados al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, y en el estado consolidado condensado de resultados por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017.

**Estados consolidados condensados intermedios de resultados por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2017**

|   | Cifras reportadas al |  | Reclasificaciones |         | Cifras reformuladas al |  | Variación | %    |
|---|----------------------|--|-------------------|---------|------------------------|--|-----------|------|
|   | 31/03/2017           |  | Debe              | Haber   | 31/03/2017             |  |           |      |
| Ingresos totales  | 3,563,962            |  |                   |         | 3,563,962              |  | -         |      |
| Gastos totales  | (865,486)            |  |                   |         | (865,486)              |  | -         |      |
| Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses                                   | 2,698,476            |  |                   |         | 2,698,476              |  | -         |      |
| Gastos por intereses  | (1,121,902)          |  |                   | 149,148 | (972,754)              |  | 149,148   | -13% |
| Ingresos por intereses  | 118,653              |  |                   |         | 118,653                |  | -         |      |
| Utilidad después de gastos e ingresos por intereses                                 | 1,695,227            |  |                   |         | 1,844,375              |  | 149,148   |      |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | 1,144,207            |  | 149,148           |         | 995,059                |  | (149,148) | -13% |
| Otros ingresos (gastos)   | 2,197,750            |  |                   |         | 2,197,750              |  | -         |      |
| Utilidad neta e integral consolidada  | 5,037,184            |  |                   |         | 5,037,184              |  | -         |      |
| Participación controladora  | 5,026,414            |  |                   |         | 5,026,414              |  | -         |      |
| Participación no controladora   | 10,770               |  |                   |         | 10,770                 |  | -         |      |
|   | 5,037,184            |  | 149,148           | 149,148 | 5,037,184              |  | -         |      |

**Estado consolidado condensado de posición financiera al 31 de diciembre de 2017**

|   | Cifras reportadas al |  | Reclasificaciones |         | Cifras reformuladas al |  | Variación | % |
|---|----------------------|--|-------------------|---------|------------------------|--|-----------|---|
|   | 31/12/2017           |  | Debe              | Haber   | 31/12/2017             |  |           |   |
| Total de activo circulante                          | 12,473,489           |  |                   |         | 12,473,489             |  | -         |   |
| Propiedades de inversión                            | 203,064,242          |  | 590,162           | 590,162 | 203,064,242            |  | -         |   |
| Otros activos no circulantes                        | 7,779,779            |  |                   |         | 7,779,779              |  | -         |   |
| Total de activo                                     | 223,317,510          |  | 590,162           | 590,162 | 223,317,510            |  | -         |   |
| Total de pasivo                                     | 73,440,976           |  |                   |         | 73,440,976             |  | -         |   |
| Total de patrimonio controladora                    | 146,059,455          |  | 590,162           | 590,162 | 146,059,455            |  | -         |   |
| Participación no controladora                       | 3,817,079            |  |                   |         | 3,817,079              |  | -         |   |
| Total de patrimonio de los fideicomitentes          | 149,876,534          |  |                   |         | 149,876,534            |  | -         |   |
| Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes | 223,317,510          |  | 590,162           | 590,162 | 223,317,510            |  | -         |   |

**Estado consolidado condensado de resultados al 31 de diciembre de 2017**

|   | Cifras reportadas al |  | Reclasificaciones |         | Cifras reformuladas al |  | Variación | %    |
|---|----------------------|--|-------------------|---------|------------------------|--|-----------|------|
|   | 31/12/2017           |  | Debe              | Haber   | 31/12/2017             |  |           |      |
| Ingresos totales  | 14,621,120           |  |                   |         | 14,621,120             |  | -         |      |
| Gastos totales  | (3,633,297)          |  |                   |         | (3,633,297)            |  | -         |      |
| Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses                                   | 10,987,823           |  |                   |         | 10,987,823             |  | -         |      |
| Gastos por intereses  | (4,926,629)          |  |                   | 590,162 | (4,336,467)            |  | 590,162   | -12% |
| Ingresos por intereses  | 637,929              |  |                   |         | 637,929                |  | -         |      |
| Utilidad después de gastos e ingresos por intereses                                 | 6,699,123            |  |                   |         | 7,289,285              |  | 590,162   |      |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | 4,505,385            |  | 590,162           |         | 3,915,223              |  | (590,162) | -13% |
| Otros ingresos (gastos)   | 953,672              |  |                   |         | 953,672                |  | -         |      |
| Utilidad neta e integral consolidada  | 12,158,180           |  | 590,162           | 590,162 | 12,158,180             |  | -         |      |
| Participación controladora  | 12,117,941           |  |                   |         | 12,117,941             |  | -         |      |
| Participación no controladora   | 40,239               |  |                   |         | 40,239                 |  | -         |      |
|   | 12,158,180           |  | 590,162           | 590,162 | 12,158,180             |  | -         |      |

Al 31 de marzo de 2018, Fibra UNO capitalizó costos por préstamos por \$152 millones de pesos.

| 3. Efectivo y efectivo restringido                               | 31/03/2018            | 31/12/2017            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Efectivo y bancos  | \$ 3,633,906          | \$ 3,102,130          |
| Efectivo restringido:  |                       |                       |
| Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios  | 115,952               | 126,314               |
|  | <b>\$ 3,749,858</b>   | <b>\$ 3,228,444</b>   |
| 4. Inversiones en valores  | 31/03/2018            | 31/12/2017            |
| Valores gubernamentales de negociación                           | <b>\$ -</b>           | <b>\$ 2,406,004</b>   |
| 5. Rentas por cobrar a clientes                                  | 31/03/2018            | 31/12/2017            |
| Rentas por cobrar a clientes                                     | \$ 1,768,357          | \$ 1,657,958          |
| Estimación para cuentas de cobro dudoso                          | (396,386)             | (208,898)             |
|  | <b>\$ 1,371,971</b>   | <b>\$ 1,449,060</b>   |
| 6. Otras cuentas por cobrar                                      | 31/03/2018            | 31/12/2017            |
| Costos de obra por recuperar                                     | \$ 90,118             | \$ 90,118             |
| Comisión por administración                                      | 233,597               | 208,269               |
| Deposito de seriedad   | 114,576               | 114,576               |
| Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión          | -                     | 140,225               |
| Otras cuentas por cobrar   | 47,518                | 46,562                |
|  | <b>\$ 485,809</b>     | <b>\$ 599,750</b>     |
| 7. Propiedades de inversión                                      | 31/03/2018            | 31/12/2017            |
| Valor razonable:   |                       |                       |
| Inversión terminada  | \$ 185,410,852        | \$ 179,129,129        |
| Inversión en proceso de construcción                             | 17,522,983            | 20,266,964            |
| Reservas territoriales   | 1,124,149             | 1,124,149             |
| Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo | 2,567,505             | 2,544,000             |
|  | <b>\$ 206,625,489</b> | <b>\$ 203,064,242</b> |

| Concepto  | Tipo       | Propiedades | 31/03/2018            | 31/12/2017            |
|---|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Saldos al inicio del período                                  |            |             | \$ 203,064,242        | \$ 172,739,278        |
| Adquisiciones:  |            |             |                       |                       |
| Turbo   | Mixto      | 16          | -                     | 7,550,709             |
| Apolo II  | Comercial  | 17          | -                     | 8,314,250             |
| Frimax  | Industrial | 3           | -                     | 3,277,734             |
| Saqqara   | Oficinas   | 1           | -                     | 702,240               |
| Venta terreno Kansas  | Terreno    | 1           | -                     | (116,425)             |
| Venta UAG   | Comercial  | 1           | (638,000)             | -                     |
| Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición |            |             | 2,382,439             | 5,735,117             |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión        |            |             | 1,816,808             | 4,861,339             |
| <b>Saldos al final del período</b>                            |            |             | <b>\$ 206,625,489</b> | <b>\$ 203,064,242</b> |

| 8. Inversiones en asociadas | % de participación | 31/03/2018          | 31/12/2017          |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Torre Mayor                 | 49%                | \$ 2,654,685        | \$ 2,821,995        |
| Torre Diana                 | 50%                | 1,555,608           | 1,542,680           |
|                             |                    | <b>\$ 4,210,293</b> | <b>\$ 4,364,675</b> |

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

| 9. Otros activos, Neto                               | 31/03/2018          | 31/12/2017          |
|--|---------------------|---------------------|
| Plataforma administrativa (1)                        | \$ 2,043,674        | \$ 2,043,674        |
| Asesoría por implementación                          | 440,800             | 440,800             |
| Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario | 30,000              | 30,000              |
| Amortización acumulada                               | (855,778)           | (805,532)           |
|  | <b>\$ 1,658,696</b> | <b>\$ 1,708,942</b> |

(1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

**10. Préstamos**

| Tipo  | Institución                      | Resumen de préstamos al 31 de Marzo de 2018 |                 |             |            |                 |
|---|----------------------------------|---|-----------------|-------------|------------|-----------------|
|   |                                  | Moneda                                      | Tasa de Interés | Vencimiento | Saldo MXN  | Saldo miles USD |
| Hipotecario   | Finsa Bancomext US 84.7 millones | USD   | 4.89%           | nov-20      | \$ -       | 68,034          |
| Hipotecario   | HSBC Samara                      | MXN   | TIIE + 2%       | sep-23      | 2,794,286  | -               |
| Quirografario   | Actinver                         | MXN   | TIIE + 1.8%     | jun-18      | 410,000    | -               |
| Quirografario   | Banamex                          | MXN   | TIIE + 1.00%    | ago-18      | 1,800,000  | -               |
| Hipotecario   | Metlife, Mexico                  | MXN   | 7.92%           | dic-23      | 530,278    | -               |
| Hipotecario   | Metlife, Mexico                  | MXN   | 7.92%           | dic-23      | 255,245    | -               |
| Hipotecario   | Banorte                          | MXN   | TIIE + 1.95%    | jun-38      | 2,574,925  | -               |
| Quirografario   | BBVA Bancomer                    | MXN   | TIIE + 1.25%    | jun-18      | 500,000    | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 13-2)             | MXN   | 8.40%           | dic-23      | 3,120,900  | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 15)               | MXN   | 6.99%           | jul-25      | 7,500,000  | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 13U)              | UDIS  | 5.09%           | nov-28      | 2,563,275  | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 16U)              | UDIS  | 4.60%           | abr-27      | 2,757,032  | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 16)               | MXN   | TIIE + 0.65%    | abr-19      | 883,750    | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 17)               | MXN   | 9.20%           | nov-27      | 1,000,000  | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 17-2)             | MXN   | TIIE + 0.85%    | dic-22      | 6,100,000  | -               |
| Bono  | Internacional                    | USD   | 5.25%           | dic-24      | -          | 600,000         |
| Bono  | Internacional                    | USD   | 6.95%           | ene-44      | -          | 700,000         |
| Bono  | Internacional                    | USD   | 5.25%           | ene-26      | -          | 500,000         |
| Saldos insolutos al 31 de marzo de 2018 \$                    |                                  |   |                 |             | 32,789,691 | 1,868,034       |
| Tipo de cambio al 31 de marzo de 2018                         |                                  |   |                 |             |            | 18.3445         |
| Saldo de dólares en pesos equivalentes \$                     |                                  |   |                 |             |            | 34,268,150      |
| Saldos insolutos al 31 de marzo de 2018 en pesos equivalentes |                                  |   |                 |             |            | 67,057,841      |
| Préstamos a corto plazo                                       |                                  |   |                 |             |            | (2,975,234)     |
| Total préstamos a largo plazo                                 |                                  |   |                 |             |            | 64,082,607      |
| Costo de la transacción                                       |                                  |   |                 |             |            | (495,776)       |
| Valor razonable de la deuda                                   |                                  |   |                 |             |            | (489,980)       |
|   |                                  |   |                 |             |            | \$ 63,096,851   |

| Tipo  | Institución                      | Resumen de préstamos al 31 de Diciembre de 2017 |                 |             |               |                 |
|---|----------------------------------|---|-----------------|-------------|---------------|-----------------|
|   |                                  | Moneda  | Tasa de Interés | Vencimiento | Saldo MXN     | Saldo miles USD |
| Hipotecario   | Finsa Bancomext US 84.7 millones | USD   | 4.89%           | nov-20      | \$ -          | 69,131          |
| Hipotecario   | HSBC Samara                      | MXN   | TIIE + 2%       | sep-23      | 2,828,571     | -               |
| Quirografario   | Actinver                         | MXN   | TIIE + 1.8%     | jun-18      | 410,000       | -               |
| Quirografario   | Banamex                          | MXN   | TIIE + 1.00%    | feb-18      | 1,800,000     | -               |
| Hipotecario   | Metlife, Mexico                  | MXN   | 7.92%           | dic-23      | 255,841       | -               |
| Hipotecario   | Metlife, Mexico                  | MXN   | 7.92%           | dic-23      | 531,558       | -               |
| Hipotecario   | Banorte                          | MXN   | TIIE + 1.95%    | jun-38      | 2,574,925     | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 13-2)             | MXN   | 8.40%           | dic-23      | 3,120,900     | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 15)               | MXN   | 6.99%           | jul-25      | 7,500,000     | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 13U)              | UDIS  | 5.09%           | nov-28      | 2,526,338     | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 16U)              | UDIS  | 4.60%           | abr-27      | 2,717,302     | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 16)               | MXN   | TIIE + 0.65%    | abr-19      | 883,750       | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 17)               | MXN   | 9.20%           | nov-27      | 1,000,000     | -               |
| Bono  | Nacional (FUNO 17-2)             | MXN   | TIIE + 0.85%    | dic-22      | 6,100,000     | -               |
| Bono  | Internacional                    | USD   | 5.25%           | dic-24      | -             | 600,000         |
| Bono  | Internacional                    | USD   | 6.95%           | ene-44      | -             | 700,000         |
| Bono  | Internacional                    | USD   | 5.25%           | ene-26      | -             | 500,000         |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre del 2017                      |                                  |   |                 |             | \$ 32,249,185 | 1,869,131       |
| Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2017                         |                                  |   |                 |             |               | 19.7354         |
| Saldo de dólares en pesos equivalentes \$                         |                                  |   |                 |             |               | 36,888,047      |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2017 en pesos equivalentes |                                  |   |                 |             |               | 69,137,232      |
| Prestamos a corto plazo   |                                  |   |                 |             |               | (2,474,703)     |
| Total prestamos a largo plazo                                     |                                  |   |                 |             |               | 66,662,529      |
| Costo de la transacción   |                                  |   |                 |             |               | (529,189)       |
| Valor razonable de la deuda                                       |                                  |   |                 |             |               | (545,897)       |
|   |                                  |   |                 |             |               | \$ 65,587,443   |

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

- 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 de Operación Neto) (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.

### 11. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

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

Con la finalidad de limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBC, Fibra UNO contrató dos SWAPS de tasas de interés conocidos como "Interest Rate SWAP", por un total de \$2,942 millones de pesos, que cubren intereses.

Adicionalmente, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos. Fibra UNO pagaría a la contra parte si la tasa TIIE es inferior 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIIE es superior al 8.5%.

Al 31 de marzo de 2018, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de nueve SWAPS de divisas y dos SWAPS de tasa de interés por \$(907.5) millones de pesos y un Collar por \$35, que se muestran en el rubro de instrumentos financieros derivados en el pasivo no circulante y el activo no circulante, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de nueve SWAPS de divisas y dos SWAPS de tasa de interés por \$443.06 millones de pesos y un Collar por \$692, que se muestran en el rubro de instrumentos financieros derivados en el activo no circulante por \$443.7.

Las características de los SWAPS utilizados para la cobertura de los riesgos antes mencionados y su valor razonable al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

| No. | Nocional miles USD | Nocional miles MXP | Tipo de Cambio | FUNO paga      | FUNO recibe | F. inicial | F. Final   | Valor razonable en MXN al 31/03/18 |
|-----|--------------------|--------------------|----------------|----------------|-------------|------------|------------|------------------------------------|
| 1   | 50,000             | 944,750            | 18.8950        | TIIE + 3.34%   | 5.25% USD   | 17/06/2016 | 30/01/2026 | (78,434)                           |
| 2   | 50,000             | 944,750            | 18.8950        | TIIE - 2.77%   | -           | 17/06/2016 | 30/01/2026 | (70,384)                           |
| 3   | 50,000             | 958,000            | 19.1600        | TIIE + 3.51%   | 5.25% USD   | 28/06/2016 | 30/01/2026 | (105,127)                          |
| 4   | 50,000             | 958,000            | 19.1600        | TIIE - 2.60%   | -           | 28/06/2016 | 30/01/2026 | (92,065)                           |
| 5   | 60,000             | 1,113,000          | 18.5500        | TIIE + 3.49%   | 5.25% USD   | 30/06/2016 | 30/01/2026 | (78,503)                           |
| 6   | 40,000             | 739,000            | 18.4750        | TIIE + 3.59%   | 5.25% USD   | 08/07/2016 | 30/01/2026 | (53,120)                           |
| 7   | 25,000             | -                  | 20.3465        | TIIE + 3.09%   | 5.25% USD   | 30/01/2017 | 30/01/2026 | (76,811)                           |
| 8   | 50,000             | -                  | 19.6000        | TIIE + 2.80%   | 5.25% USD   | 30/01/2017 | 30/01/2026 | (89,817)                           |
| 9   | 75,000             | -                  | 20.3700        | TIIE + 3.06%   | 5.25% USD   | 30/01/2017 | 30/01/2026 | (229,871)                          |
| 10  | -                  | 2,046,207          | -              | TIIE a 28 días | 7.73%       | 21/02/2017 | 15/09/2023 | (23,173)                           |
| 11  | -                  | 896,650            | -              | TIIE a 28 días | 7.73%       | 21/02/2017 | 15/09/2023 | (10,154)                           |
|     | <b>450,000</b>     | <b>8,600,357</b>   |                |                |             |            |            | <b>(907,459)</b>                   |

| No. | Nocional miles USD | Nocional miles MXP | Tipo de Cambio | FUNO paga      | FUNO recibe | F. inicial | F. Final   | Valor razonable en MXN al 31/12/17 |
|-----|--------------------|--------------------|----------------|----------------|-------------|------------|------------|------------------------------------|
| 1   | 50,000             | 944,750            | 18.8950        | TIIE + 3.34%   | 5.25% USD   | 17/06/2016 | 30/01/2026 | 78,799                             |
| 2   | 50,000             | 944,750            | 18.8950        | TIIE - 2.77%   | -           | 17/06/2016 | 30/01/2026 | 27,488                             |
| 3   | 50,000             | 958,000            | 19.1600        | TIIE + 3.51%   | 5.25% USD   | 28/06/2016 | 30/01/2026 | 52,434                             |
| 4   | 50,000             | 958,000            | 19.1600        | TIIE - 2.60%   | -           | 28/06/2016 | 30/01/2026 | 6,109                              |
| 5   | 60,000             | 1,113,000          | 18.5500        | TIIE + 3.49%   | 5.25% USD   | 30/06/2016 | 30/01/2026 | 109,795                            |
| 6   | 40,000             | 739,000            | 18.4750        | TIIE + 3.59%   | 5.25% USD   | 08/07/2016 | 30/01/2026 | 72,371                             |
| 7   | 25,000             | -                  | 20.3465        | TIIE + 3.09%   | 5.25% USD   | 30/01/2017 | 30/01/2026 | 2,529                              |
| 8   | 50,000             | -                  | 19.6000        | TIIE + 2.80%   | 5.25% USD   | 30/01/2017 | 30/01/2026 | 67,995                             |
| 9   | 75,000             | -                  | 20.3700        | TIIE + 3.06%   | 5.25% USD   | 30/01/2017 | 30/01/2026 | 8,159                              |
| 10  | -                  | 2,046,207          | -              | TIIE a 28 días | 7.73%       | 21/02/2017 | 15/09/2023 | 12,048                             |
| 11  | -                  | 896,650            | -              | TIIE a 28 días | 7.73%       | 21/02/2017 | 15/09/2023 | 5,279                              |
|     | <b>450,000</b>     | <b>8,600,357</b>   |                |                |             |            |            | <b>443,006</b>                     |

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

Las características del Collar y su valor razonable al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

| Nocional MXP | Piso  | Techo | F. inicial | F. Final   | Valor razonable en MXN al 31/03/18 |
|--------------|-------|-------|------------|------------|------------------------------------|
| 1,889,500    | 4.50% | 8.75% | 01/07/2016 | 30/06/2028 | <b>35</b>                          |

| Nocional MXP | Piso  | Techo | F. inicial | F. Final   | Valor razonable en MXN al 31/12/17 |
|--------------|-------|-------|------------|------------|------------------------------------|
| 1,889,500    | 4.50% | 8.75% | 01/07/2016 | 30/06/2028 | <b>692</b>                         |

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la posición primaria cubierta por todos los SWAPS asciende a \$450 millones de dólares americanos, de los cuales \$350 millones de dólares americanos cubren principal e intereses y \$100 millones de dólares americanos cubren únicamente principal, así mismo se tienen \$2,942.9 millones de pesos que cubren únicamente tasas de interés.

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el valor razonable de los SWAP fue determinado mediante un modelo interno, probando su efectividad de manera prospectiva y retrospectiva, la cual fue altamente efectiva entre un 80% y 125%.

| 12. Pasivos acumulados y acreedores diversos | 31/03/2018          | 31/12/2017          |
|--|---------------------|---------------------|
| Intereses por pagar                          | \$ 734,093          | \$ 977,070          |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar  | 775,270             | 748,319             |
| Proveedores                                  | 185,441             | 153,209             |
|  | <u>\$ 1,694,804</u> | <u>\$ 1,878,598</u> |

### 13. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de marzo de 2018 y 2017, fueron por \$23.7 millones de pesos y \$50 millones de pesos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017 los costos de compensación relacionados al plan fueron por \$95 millones de pesos. Durante el segundo trimestre de 2017 derivado del programa se pusieron en circulación 4,301,897 CBFIs.

### 14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

|  | 31/03/2018        | 31/12/2017        |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingresos por:  |                   |                   |
| F1 Administración, S.C.                                |                   |                   |
| Comisión por administración (6)                        | <u>\$ 26,232</u>  | <u>\$ 296,076</u> |
| Gastos por:  |                   |                   |
| Fibra UNO Administración                               |                   |                   |
| Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)         | <u>\$ -</u>       | <u>\$ 76,708</u>  |
| Honorarios de administración 0.5% (1)                  | <u>\$ 180,000</u> | <u>\$ 653,904</u> |
| Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.                   |                   |                   |
| Servicios recibidos capitalizados (4)                  | <u>\$ -</u>       | <u>\$ 188,030</u> |
| Parks Concentradora, S. A. de C. V.                    |                   |                   |
| Servicios recibidos capitalizados (4)                  | <u>\$ 111,105</u> | <u>\$ -</u>       |
| Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V. |                   |                   |
| Servicios recibidos capitalizados (4)                  | <u>\$ 319,689</u> | <u>\$ 833,044</u> |
| G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.                    |                   |                   |
| Servicios recibidos capitalizados (4)                  | <u>\$ -</u>       | <u>\$ 172</u>     |
| Jumbo Administración                                   |                   |                   |
| Servicios de administración inmobiliaria (3)           | <u>\$ 97,070</u>  | <u>\$ 402,684</u> |
| F2 Services  |                   |                   |
| Servicios recibidos (2)                                | <u>\$ 84,044</u>  | <u>\$ 274,100</u> |

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.

2. Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.
3. De acuerdo con lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad equivalente a (i) el 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) el 0.5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
4. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A., Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. y G30 La Madre, S.A.P.I. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. De acuerdo con lo establecido en el contrato de prestación de servicios, Fibra UNO pagará a Luxe Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.
6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

**Los saldos con partes relacionadas son:**

|                          | 31/03/2018 | 31/12/2017 |
|--------------------------|------------|------------|
| Por cobrar:              |            |            |
| Parks Operadora Hotelera | \$ 47,912  | \$ 59,526  |
| Fundación FUNO, A. C.    | -          | 152        |
| Varios                   | 7,339      | 834        |
|                          | \$ 55,251  | \$ 60,512  |

|  | 31/03/2018        | 31/12/2017        |
|--|-------------------|-------------------|
| Por pagar:                             |                   |                   |
| Fibra UNO Administración               | \$ 130,764        | \$ 118,846        |
| Jumbo Administración                   | 43,305            | 27,999            |
| Parks Concentradora                    | 29,696            | 19,157            |
| Parks Desarrolladora                   | 19,238            | -                 |
| Coordinadora de Inmuebles Industriales | 19,946            | 34,797            |
| Fideicomiso 2304                       | -                 | 6,045             |
| Otros                                  | 3,202             | 3,257             |
|  | <b>\$ 246,151</b> | <b>\$ 210,101</b> |

## 15. Patrimonio

- El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, existen 3,964,259,186 y 3,956,776,551 CBFIs en circulación, respectivamente.

### Distribuciones

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

| Fecha de distribuciones          | Total Distribuido   | Resultado fiscal    | Reembolso de capital |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 12 de febrero de 2018            | \$ 2,020,682        | \$ 1,307,715        | \$ 712,967           |
| Total al 31 de marzo de 2018     | <b>\$ 2,020,682</b> | <b>\$ 1,307,715</b> | <b>\$ 712,967</b>    |
| 4 de octubre de 2017             | \$ 1,718,800        | \$ 1,718,800        | \$ -                 |
| 9 de agosto de 2017              | 1,701,892           | 1,701,892           | -                    |
| 9 de mayo de 2017                | 1,684,261           | 1,684,261           | -                    |
| 9 de febrero de 2017             | 1,662,539           | -                   | 1,662,539            |
| Total al 31 de diciembre de 2017 | <b>\$ 6,767,492</b> | <b>\$ 5,104,953</b> | <b>\$ 1,662,539</b>  |

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$712.9 millones de pesos y \$1,662.5 millones de pesos, respectivamente, de los cuales \$712.9 millones de pesos y \$1,662.5 millones de pesos, corresponden al ejercicio 2017 y 2016, respectivamente.

---

**16. Compromisos**

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Con fecha 25 de abril de 2018, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal por \$2,093.8 millones. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de mayo de 2018 y el número de CBFIs elegible para dicha distribución es de 3,964,259,186 CBFIs.

**17. Eventos posteriores**

- a) El 5 de abril de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios en el mercado nacional por \$2,000,000. El bono devengará intereses a una tasa TIIE+0.85% con vencimiento el 5 de diciembre de 2022.
- b) Durante abril de 2018 Fibra UNO realizó la recompra de 7,701,679 CBFIs en el mercado nacional por un importe total de \$226,061.

**18. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 25 de abril de 2018.

\*\*\*\*\*