

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	45
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	46
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	48
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	49
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	51
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	53
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	56
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	59
[700002] Datos informativos del estado de resultados	60
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	61
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	62
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	66
[800500] Notas - Lista de notas.....	68
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	84
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	86

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]



Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Me complace mucho presentar a ustedes una vez más un muy sólido trimestre de resultados operativos para nuestra compañía, en contraste a lo que una vez más es un ambiente de continua volatilidad en los mercados financieros. Ante la persistente volatilidad de los mercados, por una miríada de motivos, nosotros en FUNO debemos enfocarnos más que nunca a la operación de nuestro portafolio de propiedades, a la entrega de nuestros desarrollos, aprovechar las oportunidades que presente el mercado y a mantener y crecer el valor de nuestras propiedades. Si mantenemos los fundamentales de nuestra compañía sólidos, el resto irá bien necesariamente.

En este sentido, quiero resaltar un crecimiento en los fondos ajustados por la operación de más de 41% año a año en monto total, y de 23% en AFFO por CBFi. Esto no es más que el resultado de la combinación del esfuerzo por mantener nuestra ocupación entorno al 95% en el portafolio; este trimestre cerramos con 95.4%, manteniendo márgenes sanos donde este trimestre cerramos con un margen de NOI sobre ingresos de las propiedades de 88.0%, un crecimiento en rentas mismas tiendas de 7.5% comparado con el año inmediato anterior, es decir 290 pbs por encima de la inflación ponderada anual, una variación en contratos revisados (o *leasing spread* por su nombre en inglés) de 9.1% en pesos y 4.1% en dólares, lo que representa crecimientos por encima de inflación de 460 pbs y 170 pbs contra inflación en pesos y dólares respectivamente. Hemos logrado todo esto mientras mantenemos nuestro nivel de apalancamiento estable en 32.6% y al tiempo que estamos próximos a concluir un gran número de desarrollos que comenzarán a traer ingresos en los próximos trimestres.

También como saben hemos llevado a cabo durante este año la venta de un grupo de activos que en promedio se han llevado a cabo a 1.3x su valor en libros o NAV, lo que es equivalente a vender activos a Ps. \$50.2 por CBFi, demostrando que el valor de nuestras propiedades expresado en nuestra contabilidad no sólo es razonable, sino que además es resultado de un método conservador de valuación. Adicionalmente, hemos destinado la mayor parte de estos recursos a recomprar nuestros propios CBFis, al 3Q18 llevamos recomprados cerca de 67 millones de CBFis. Esperamos continuar con el reciclaje de activos y destinaremos los recursos de estas ventas a los fines que mayor valor generen a Fibra Uno, en este momento la recompra de nuestros CBFis es la mejor opción.

Hacer todo esto suena o parece sencillo, pero requiere el esfuerzo de todos los que colaboramos en FUNO para lograr este desempeño en una empresa de esta magnitud. Quiero agradecer a mis colaboradores en FUNO por todo este esfuerzo, al tiempo que les pido redoblemos los esfuerzos porque lo mejor está por venir.

Quiero retomar el tema de la volatilidad en los mercados financieros, que por un motivo u otro ha sido la norma los últimos 24 meses por lo menos. El negocio de bienes raíces es un negocio de largo plazo y como tal, nuestra estrategia debe estar enfocada en ese largo plazo. Claro que miramos los efectos de corto y mediano plazo que esta volatilidad provoca, pero no debemos de perder de vista nuestro objetivo que es la máxima creación de valor sostenible en el

tiempo. En este sentido el diseño del modelo de negocios de Fibra Uno es contra-cíclico en un negocio que por naturaleza es cíclico; se resume en rentas competitivas para las mejores propiedades en las mejores ubicaciones y un manejo prudente del apalancamiento. Sin embargo, no quiero pasar por alto el punto más importante para nosotros, que es México. Estamos invertidos en México para el largo plazo porque creemos que el país nos ofrece oportunidades de inversión inmejorables. Tenemos una clase media creciente con mayores ingresos disponibles, un bono demográfico que quizás es de los mejores del planeta y una economía sana y estable. El punto de partida es sólido y las perspectivas mejores. Nuestra clase media tiene una baja penetración bancaria y más baja penetración de crédito aun, lo que continuará incentivando el consumo en el largo plazo. Tenemos un nivel de rentas absolutas muy competitivas en todos los sectores en los que operamos, en un mercado con baja penetración absoluta de bienes raíces y costos de reposición cada vez mayores; lo que implica que la única dirección para el nivel absoluto de rentas en nuestro sector en el mediano y largo plazo es hacia arriba. México es un país con cerca de 130 millones de habitantes un PIB de USD\$ 1,100 millones y una inercia que nos llevará a ser una de las primeras 10 economías del mundo en el mediano plazo. México es mucho y estamos convencidos de que ha sido y continúa siendo un gran lugar para invertir.

Sinceramente,

André El-Mann

CEO, FUNO

FIBRA UNO REPORTA CRECIMIENTOS DEL 21.6% EN INGRESOS TOTALES, 41.0% EN FONDOS DE OPERACIÓN y 45.7% EN FONDOS AJUSTADOS DE LA OPERACIÓN VS 3T17

Ciudad de México a 25 de octubre de 2018 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión de bienes raíces en México anuncia sus resultados financieros al tercer trimestre 2018.

Tercer Trimestre 2018	Desde Tercer Trimestre 2017
<ul style="list-style-type: none"> Fibra Uno cierra trimestre con 8,454,283 m² de área bruta rentable en 535 propiedades y 557 operaciones. La ocupación del portafolio alcanzó el 95.4%. Los ingresos totales ascendieron a Ps. \$4,345.3 millones, un aumento del 3.1% respecto al 2T18. El ION alcanzó Ps. 3,439.5 millones, lo que significa un incremento de Ps. 90.1 millones respecto al 2T18. El vencimiento promedio de nuestros contratos de arrendamiento es de 4.5 años. Se concluyó la venta de los pisos 2 y 4 de "Reforma 155" obteniendo una utilidad de Ps. 64.1 millones. Se colocó deuda en el mercado local por Ps. \$9,200 millones con una demanda de más de Ps. \$10 mil millones; ejerciendo la opción de sobreasignación del monto objetivo inicial de Ps. \$6,000 millones. Se recompraron 12,980,807 CBFIs que equivalen al 0.33% del total en circulación al cierre de 3T18 por un importe total equivalente a Ps. \$318.4 millones. Se integra la clasificación "In Service" para aislar el efecto de ocupación de las propiedades que se encuentran en "ramp up"⁽¹⁾. 	<ul style="list-style-type: none"> Se realizó la integración de los siguientes portafolios y/o propiedades: Apolo II, Turbo, Montes Urales 620. Se terminó obra de las siguientes propiedades que se encontraban en desarrollo: Escatto, Torre Cuarzo, Centrumpark. Los Ingresos totales incrementaron en 21.6%. Crecimiento de FFO en 41.0% vs 3T17. Margen de FFO resultó en 56.3%, equivalente a 750 pbs mayores al margen de FFO de 3T17. Crecimiento de área bruta rentable en 719.7 mil m². Se realizaron emisiones de deuda en el mercado local (nuevas emisiones y reaperturas) por un monto de Ps. \$18,300 millones para prepagar pasivos de corto plazo y alargar la duración de nuestra deuda. Se vendieron dos propiedades en operación (UAG y Reforma 155) y dos terrenos (Celaya y Monterrey) en Ps. \$1,401 mil millones a un promedio de 30% arriba de NAV. La recompra de CBFIs al 24 de octubre era por 65,543,467 CBFIs, equivalentes al 1.65% de los CBFIs en circulación.

(1) La nueva política de propiedades "In Service" se encuentra en la página 12 de este documento.

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	3T18	2T18	1T18	4T17	3T17	Δ%	Δ%
						3T18vs2T18	3T18vs3T17
Ingresos totales	4,345.3	4,215.2	4,129.8	3,903.9	3,573.2	3.1%	21.6%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	3,910.0	3,790.2	3,740.2	3,323.5	3,201.2	3.2%	22.1%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,439.5	3,349.5	3,279.8	3,115.8	2,871.7	2.7%	19.8%
Margen NOI sobre Ingreso total ⁽²⁾	79.2%	79.5%	79.4%	79.8%	80.4%	-0.4%	-1.5%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.0%	88.4%	87.7%	94.0%	89.5%	-0.5%	-1.7%
Fondos de operaciones (FFO)	2,202.9	1,957.0	1,991.4	1,819.2	1,562.5	12.6%	41.0%
Margen FFO ⁽³⁾	56.3%	51.6%	53.2%	54.7%	48.8%	9.2%	15.4%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	0.8739	0.8483	0.8282	0.8319	0.8637	3.0%	1.2%
FFO ⁽⁴⁾	0.5597	0.4959	0.5029	0.4858	0.4699	12.9%	19.1%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5760	0.5177	0.5087	0.5081	0.4678	11.3%	23.1%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5550	0.5401	0.5297	0.5107	0.5166	2.8%	7.4%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,935.7	3,948.5	3,960.0	3,745.2	3,325.0	-0.3%	18.4%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,925.3	3,938.3	3,964.3	3,956.8	3,327.0	-0.3%	18.0%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁶⁾	8,454.3	8,418.8	8,270.9	8,447.8	7,734.6	0.4%	9.3%
Propiedades ⁽⁷⁾	557	557	552	552	521	0.0%	6.9%
Duración promedio de contratos (años)	4.5	4.5	4.4	4.5	4.6	1.1%	-1.0%
Ocupación total	95.4%	94.6%	94.8%	94.3%	93.6%	0.8%	1.9%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	643.8	739.9	739.9	697.5	452.9	-13.0%	42.2%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁸⁾	263.4	263.4	263.4	263.4	326.1	0.0%	-19.2%

(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) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el periodo.

(5) Millones de CBFIs

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

(7) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades 535

(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 2,164.5 millones. Distribución/CBFi se calcula sobre la cantidad estimada de CBFIs al día de la distribución

Cifras en millones de pesos

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

	3T18	2T18	1T18	4T17	3T17	Δ%	Δ%
						3T18vs2T18	3T18vs3T17
Ingresos por Rentas	3,838.5	3,728.6	3,684.5	3,255.0	3,139.9	2.9%	22.2%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	71.4	61.6	55.7	68.5	61.3	15.9%	16.6%
Comisión por Administración	20.7	33.3	26.2	165.5	34.6	-37.8%	-40.2%
Total Ingresos	3,930.7	3,823.4	3,766.4	3,489.0	3,235.8	2.8%	21.5%
Gastos de Operación	-305.2	-270.4	-268.0	-226.3	-234.4	12.9%	30.2%
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	0.2	-50.5	-78.5	-12.6	-16.2	-100.4%	-101.1%
Predial	-123.6	-113.8	-100.7	-86.9	-81.6	8.6%	51.5%
Seguro	-62.5	-39.3	-39.3	-38.2	-38.2	59.2%	63.5%
Total Gastos de Operación	-491.1	-474.0	-486.6	-364.0	-370.4	3.6%	32.6%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	3,439.5	3,349.5	3,279.8	3,125.0	2,865.4	2.7%	20.0%
Margen NOI sobre ingreso de propiedades⁽¹⁾	88.0%	88.4%	87.7%	94.0%	89.5%	-0.5%	-1.7%

(1) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluyen dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios.

Discusión de Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

Comparando los resultados del tercer trimestre de 2018 contra el segundo trimestre de 2018 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron en Ps. \$130.2 millones alcanzando un total de Ps. \$4,345.3 millones, lo que representa un incremento de 3.1% respecto al 2T18. Esto debido principalmente, al crecimiento en la ocupación del portafolio, al incremento en el ingreso por mantenimiento y al efecto de las renovaciones de contratos por arriba de inflación.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 95.4%, obteniendo un incremento de 80 pbs contra el cierre del 2T18. Esta variación se debe principalmente a:

- i.El incremento de 490 pbs en el sector oficinas derivado de la nueva clasificación de propiedades "In Service".
La introducción del estatus "in Service" permite aislar el efecto de ocupación de las propiedades que se encuentran en "ramp up".
- ii.El incremento en el segmento industrial de 10 pbs respecto al segundo trimestre 2018.
- iii.La estabilidad en la tasa de ocupación en el segmento comercial durante el 3Q18.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

El gasto de mantenimiento tuvo una disminución de Ps. 27.7 millones respecto al 2T18, esto debido al emplazamiento en los tiempos de ejecución de pagos que tienden a acumularse hacia finales de año.

Los gastos de seguro tuvieron incremento de 23.2 millones debido a la inclusión en nuestra póliza de los portafolios de reciente adquisición.

En el caso del impuesto predial, el incremento de 9.7 millones se debe a las actualizaciones al alza que este impuesto ha tenido en diversas entidades del país.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. 90.1 millones o 2.7% respecto al 2T18. Comparando con el ingreso de las propiedades se obtiene un margen de 88.0%⁽¹⁾.

(1) Ver desglose margen NOI en página 6.

Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo una disminución de Ps. 183.0 millones respecto al 2T18, esto debido principalmente a:

- i. Incremento en el monto de intereses capitalizados asociados con el desarrollo por un monto de Ps. \$389.2 mm (contra Ps. \$75.6 mm del trimestre anterior), lo cual disminuye el gasto por intereses al ser reflejados en el ajuste al valor razonable de nuestras propiedades.
- ii. El ahorro en gastos financieros resultado de una disminución en el tipo de cambio que afecta el gasto trasladado a pesos de nuestra deuda en dólares.

Fondos de Operación (FFO)

El incremento en los ingresos y la baja en los gastos por intereses y gastos de mantenimiento lograron un crecimiento de Ps. \$245.0 millones comparado con el 2T18. El inicio de la recompra de CBFIs, que al 24 de octubre suman 65,543,467 CBFIs, aunado al crecimiento de los fondos provenientes de la operación ha resultado en un incremento del 12.9%. En términos de FFO/CBFI paso de Ps. 0.4959 a Ps. 0.5597; un incremento significativo respecto al segundo trimestre del 2018.

Utilidad en Venta de Propiedades de Inversión

Durante el tercer trimestre se concluyó la venta de los pisos 2 y 4 del edificio "Reforma 155" obteniendo una utilidad por dicha venta de Ps. \$64.1 millones. El valor de venta de esta propiedad es de 1.3 veces valor en libros; evidencia de la razonabilidad del valor contable del portafolio de FUNO, así como de la superior capacidad de ejecución de este tipo de transacciones gracias a la experiencia del *management* y asesores de FUNO.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, se logró un incremento de Ps. \$221.9 millones comparado con el 2T18, esto derivado del incremento en el FFO y de la utilidad por la venta de los pisos 2 y 4 de "Reforma 155". En términos de AFFO/CBFI obtuvimos un incremento de 11.2% comparado con el trimestre anterior de Ps. 0.5177 a Ps. 0.5760.

Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 12,980,807 CBFIs en el mercado nacional que equivalen al 0.33% de certificados en circulación al cierre del 3T18 por un importe total equivalente a Ps. \$318.4 millones.

Balance General

Rentas por Cobrar

- i. Las rentas por cobrar del 3T18 alcanzaron Ps. \$1,378.5, es decir, una disminución de Ps. \$206.3 millones respecto al trimestre anterior, esto principalmente como resultado de las eficiencias administrativas logradas para mejorar la cobranza tanto de clientes existentes como de clientes de los portafolios adquiridos recientemente.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$3,508.5 millones en el tercer trimestre de 2018, como resultado del efecto neto de:

- i. La inversión en proyectos en desarrollo,
- i. La venta de los pisos 2 y 4 de "Reforma 155", y
- ii. La revaluación de nuestros activos.

Deuda

La deuda total en el 3T18 alcanzó Ps. \$75,585.2 millones contra Ps. \$72,938.8 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe al efecto neto de:

- i. La emisión de deuda en el mercado local en tasa variable (FUNO 18) por Ps. \$5,400.4 millones,
- ii. La reapertura del bono de deuda FUNO 17 por un monto de Ps. \$3,799.6 millones respecto al trimestre anterior,
- iii. El pago anticipado de la deuda bancaria de corto plazo por Ps. 5,610 millones, y
- iv. La apreciación del tipo de cambio de 19.8633 al 30 de junio a 18.8120 al cierre de septiembre disminuyó el saldo equivalente en pesos de nuestra deuda en dólares.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostro un incremento de Ps. 2,942.4 millones (incluyendo participación controladora y no controladora) en el 3T18 comparado con el trimestre anterior derivado de:

- i. Recompra de CBFIs,
- ii. El incremento en el valor de las aportaciones de capital de Helios que consolidamos al tener control sobre el Fideicomiso 2584,
- iii. Incremento en la previsión del plan de compensación a empleados o bono ejecutivo,
- iv. Utilidades generadas del resultado del trimestre, y
- v. Distribución a tenedores correspondiente al 2T18.

Reconciliación de NOI y FFO

	3T18	2T18	1T18	4T17	3T17	Δ%	Δ%
						3T18vs2T18	3T18vs3T17
Ingresos de las propiedades	3,910.0	3,790.2	3,740.2	3,323.5	3,201.2	3.2%	22.1%
Ingresos totales	4,345.3	4,215.2	4,129.8	3,903.9	3,573.2	3.1%	21.6%
- Gastos operativos	-305.2	-270.4	-268.0	-226.3	-234.4	12.9%	30.2%
- Gastos de mantenimiento	-414.5	-442.2	-441.9	-436.7	-347.3	-6.3%	19.3%
- Predial	-123.6	-113.8	-100.7	-86.9	-81.6	8.6%	51.5%
- Seguro	-62.5	-39.3	-39.3	-38.2	-38.2	59.2%	63.5%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	-	-	-		
Ingreso neto operativo (NOI)	3,439.5	3,349.5	3,279.8	3,115.8	2,871.7	2.7%	19.8%
Margen sobre ingresos totales	79.2%	79.5%	79.4%	79.8%	80.4%	-0.4%	-1.5%
Margen sobre ingresos por renta	88.0%	88.4%	87.7%	93.8%	89.7%	-0.5%	-1.9%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,582.9	862.0	4,819.6	1,532.4	2,070.9	431.6%	121.3%
+/- Ajustes al valor razonable	-926.8	-1,367.5	-1,662.4	-1,078.0	-995.5	-32.2%	-6.9%
+/- Variación de tipo de cambio	-1,347.9	2,124.4	-1,935.0	2,353.6	89.2	-163.5%	-1611.3%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-368.0	247.0	702.9	-1,003.7	292.1	-249.0%	-226.0%
+ Amortización de comisiones bancarias	165.8	26.5	37.7	81.6	40.5	526.4%	309.5%
+ Provisión para el PCE	155.1	124.1	23.7	-21.2	26.5	25.0%	486.0%
+ Amortización de plataforma administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-42.8	-20.0	-20.9	-10.3	-9.9	113.4%	331.0%
+/- Gastos no recurrentes	-64.1	-87.2	-22.9	-83.8	-	-26.5%	100.0%
FFO	2,202.9	1,957.9	1,991.4	1,819.2	1,562.5	12.5%	41.0%
+ Utilidad en venta de propiedades de inversión	64.1	87.2	22.9	83.8	0.0	-26.5%	100.0%
- CAPEX de mantenimiento	0.0	0.0	0.0	0.0	-7.0	0.0%	-100.0%
AFFO	2,267.0	2,045.1	2,014.3	1,903.0	1,555.5	10.9%	45.7%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	0.8739	0.8483	0.8282	0.8319	0.8637	3.0%	1.2%
FFO ⁽¹⁾	0.5597	0.4959	0.5029	0.4858	0.4699	12.9%	19.1%
AFFO ⁽²⁾	0.5760	0.5179	0.5087	0.5081	0.4678	11.2%	23.1%
Distribución ⁽³⁾	0.5550	0.5401	0.5297	0.5107	0.5166	2.8%	7.4%

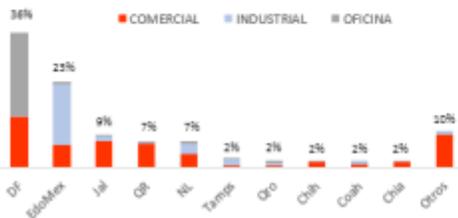
Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 5), (2) Distribución/CBFi se calcula sobre la cantidad estimada de CBFIs al día de la distribución (ver página 5), (3) 22.5% de participación de nuestros socios en Torre Latino

Resumen del Portafolio

	3T18	2T18	1T18	4T17	3T17	Δ%	Δ%
						3T18vs2T18	2T18vs2T17
Comercial							
GUA Total ('000 m ²)	3,205.6	3,200.2	3,147.5	3,321.80	3,975.0	0.2%	7.8%
Operaciones ⁽¹⁾	345	345	343	344	324		
Duración promedio de contratos (años)	5.7	5.8	5.9	6	5.9		
Ocupación total	94.8%	94.8%	94.8%	94.6%	93.8%	0.0%	1.1%
Industrial							
GUA Total ('000 m ²)	4,072.3	4,087.0	4,005.7	4,002.90	3,886.3	-0.4%	5.5%
Operaciones ⁽¹⁾	116	116	114	114	107		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.8	3.8	3.5	3.7		
Ocupación total	97.4%	97.3%	96.9%	96.4%	94.9%	0.0%	2.6%
Oficinas							
GUA Total ('000 m ²)	1,176.3	1,131.6	1,117.7	1,123.50	893.2	3.9%	31.7%
Operaciones ⁽¹⁾	96	96	95	94	90		
Duración promedio de contratos (años)	3.0	2.9	2.9	3.1	3.9		
Ocupación total	89.1%	84.2%	86.8%	86.0%	87.8%	5.8%	1.5%



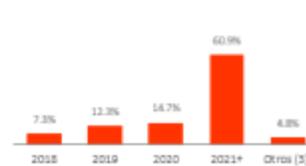
Participación por Ingresos del Portafolio⁽¹⁾
(% RFA, al 3T18)



Ingresos por sector⁽¹⁾
(% RFA, al 3T18)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 3T18)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 535, (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.

Propiedades “In Service”

Con el propósito de crear mayor claridad en la ocupación de propiedades; hemos decidido incorporar una nueva clasificación a las mismas.

Serán consideradas propiedades “In Service” las que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Propiedades que se encontraban en etapa de desarrollo y que cuya fecha de terminación de obra se encuentra en el periodo del trimestre reportado.
2. Propiedades en operación que interrumpieron la misma, en un porcentaje mayor al 75%, con el fin de ser remodelada por un período mayor a 1 año.
3. Propiedades adquiridas durante el trimestre que cuentan con una ocupación menor al 25%.

Nota: Aquellas propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra cuenten con un pre-leasing igual o mayor al 90% (ej. Build to suit) pasarán directo a operación.

El criterio de tiempos de estabilización para cada segmento es el siguiente:

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

Después de los tiempos mencionados, las propiedades pasarán automáticamente a operación.

Considerando el criterio arriba mencionado la nueva ocupación de FUNO por segmento es la siguiente:

SEGMENTO	3Q'18				% Ocupación
	DISPONIBLE	OCUPADO	IN SERVICE	Total general	
COMERCIAL	166,928	3,038,701		3,205,629	94.8%
INDUSTRIAL	107,239	3,965,102		4,072,341	97.4%
OFICINA	108,247	886,952	181,113	1,176,312	89.1%
Total general	382,414	7,890,755	181,113	8,454,283	95.4%

En cuanto a las propiedades "In Service" el avance en su ocupación al 3T'18 es la siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACIÓN
OFICINA	111,955	69,157	181,113	38.2%

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T17 (Pct.) 000's	3T18 (Pct.) 000's	% Variación
INDUSTRIAL	\$ 3,345.97	\$ 3,662.62	9.5%
COMERCIAL	\$ 6,653.73	\$ 7,188.23	8.0%
OFICINA	\$ 3,003.36	\$ 3,561.39	18.6%
Total general	\$ 13,003.05	\$ 14,412.24	10.8%

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T17	3T18	% Variación
INDUSTRIAL	95.8%	97.4%	1.6%
COMERCIAL	93.4%	94.8%	1.4%
OFICINA	86.4%	89.1%	2.7%
Total general	93.8%	95.4%	1.6%

ABR PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T17	3T18	% Variación
INDUSTRIAL	94.9%	97.4%	2.5%
COMERCIAL	93.8%	94.8%	1.0%
OFICINA	87.8%	89.1%	1.3%
Total general	93.6%	95.4%	1.8%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES					
Sector	3T17 (Pct.)	3T18 (Pct.)	% Var. \$/ M2	Inflación ponderada	Spread vs inflación
INDUSTRIAL	\$76.3	\$81.8	7.2%	4.6%	2.7%
COMERCIAL	\$211.3	\$224.4	6.2%	4.6%	1.6%
OFICINA	\$329.0	\$345.3	5.0%	4.6%	0.4%
Total general	\$153.9	\$165.4	7.5%	4.6%	2.9%

FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes del 10.8% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento de mayor crecimiento en ingresos fue el de oficinas con un incremento del 18.6%, seguido del segmento industrial con un 9.5% y por último el segmento comercial con un 8%.

Estos crecimientos se dan en parte por el retraso natural en el crecimiento por inflación de los contratos de arrendamiento, que ocasiona un rezago de un año en esta actualización de la misma, y por lo que la inflación del año pasado se está viendo reflejada en este momento.

La ocupación aumentó en 1.6% en el segmento industrial, 1.4% en el comercial y 2.7% en el de oficinas; este último derivado principalmente de la inclusión de la clasificación "In Service" de las propiedades correspondientes a esta nueva clasificación. Llegando a un 1.6% de crecimiento en la ocupación total de propiedades constantes.

En cuanto al área bruta rentable, esta, tuvo un incremento de 2.5% en el segmento industrial, 1.5% en el comercial y 1.3% en oficinas.

Las rentas por metro cuadrado de propiedades constantes tuvieron un crecimiento de 2.7%, 1.6% y 0.4% en los segmentos industrial, comercial y oficinas respectivamente.

El crecimiento global del precio por m2 en propiedades constantes comparado con la inflación promedio ponderada del trimestre es de **290 pbs**.

Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 2T18	Ingresos 3T18	% Variación
Comercial	2,094,208	2,164,053	3.3%
Industrial	931,742	937,468	0.6%
Oficinas	702,615	737,024	4.9%
TOTAL	3,728,565	3,838,545	2.9%

Pipeline Adquisiciones

Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
Industrial	0.0	0.0
Comercial	4,634.3	422.3
Oficinas	1,045.0	62.9
	5,679.3	485.2

Nota: Referente a posibles futuras adquisiciones.

Indicadores *Leasing Spread*

El Leasing Spread considera los contratos que sufrieron cambios comparando con los mismos contratos del año anterior:

Moneda	Segmento	# de casos	LEASE SPREAD 3T 2018						
			Ingresos Anualizados (000's)	M2 2018	\$ / M2 2017 (000's)	\$/M2 2018 (000's)	% Var \$ / M2 2018 vs 2017	Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Comercial	1,111	706,976	150,348	\$ 351.5	\$ 392	11.5%	4.6%	6.9%
	Industrial	98	312,849	371,843	\$ 63.0	\$ 70	11.4%	4.6%	6.8%
	Oficina	56	298,521	104,786	\$ 221.7	\$ 237	7.1%	4.6%	2.5%
Total MXP		1,205	1,318,346	626,977	\$ 160.6	\$ 175	9.1%	4.6%	4.6%
USD	Comercial	107	5,253	7,457	\$ 55	\$ 59	6.6%	2.4%	4.2%
	Industrial	10	5,637	98,082	\$ 5	\$ 5	2.3%	2.4%	-0.1%
	Oficina	16	2,307	9,810	\$ 19	\$ 20	1.9%	2.4%	-0.5%
Total USD		133	13,197	115,350	\$ 9.2	\$ 10	4.1%	2.4%	1.7%

Para el tercer trimestre de 2018; el leasing spread fue de **460 pbs** arriba de inflación en pesos (INPC), y de **170 pbs** arriba de inflación en dólares (CPI).

Los resultados de Leasing spread del tercer trimestre 2018 se muestran en línea con las expectativas de acuerdo a la sólida dinámica de oferta demanda que vemos en los tres sectores en los que participamos.

Nota: Se compara contra la inflación promedio ponderada en pesos y dólares del trimestre.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽³⁾	Ocupación	Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽³⁾	Ocupación
INICIAL	17	718,980	686,059	95%	MAINE	6	152,818	146,598	96%
GRIS	1	77,593	77,191	100%	CALIFORNIA	30	361,559	323,720	90%
BLANCO	1	64,457	64,607	100%	ESPACIO AGUASCALIENTES	1	22,509	21,544	96%
AZUL	23	125,175	122,679	98%	LA VIGA	1	51,897	42,897	83%
ROJO	219	178,884	158,969	89%	RIS	3	178,324	166,490	93%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,893	18,046	83%	SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
VERDE	1	117,786	117,786	100%	HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,480	99%
MORADO	16	545,225	500,907	92%	SAMARA	1	193,690	127,047	66%
TORRE MAYOR	1	85,971	79,685	93%	KANSAS	12	363,366	321,991	89%
FACE	2	43,593	43,593	100%	INDIANA	17	256,161	256,161	100%
GS0	32	1,941,282	1,822,256	94%	OREGON	5	34,118	33,480	98%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	72,927	72,927	100%	ALASKA	6	125,490	118,540	94%
INDIVIDUALES	10	237,040	145,114	61%	TURBO	16	380,656	348,983	92%
VERMONT	34	324,297	484,859	149%	APOLD II	16	238,680	232,010	97%
APOLD	47	920,264	855,057	93%	FRIMAX	3	264,285	264,285	100%
P12	10	91,181	77,039	84%	MITKAH 2884	1	106,041	106,041	100%
					Total	535	8,454,283	7,890,755	93.4%



(1) Número de propiedades, (2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor y Torre Diana (3) Se excluyen los 181,113m2 de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

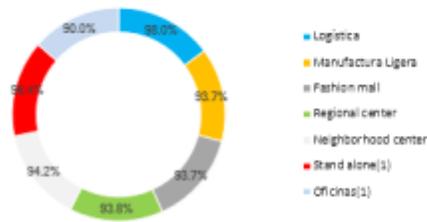
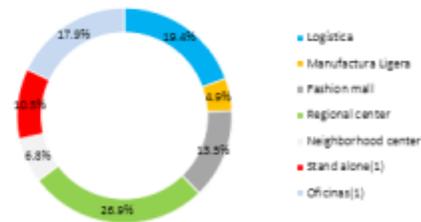
Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾			ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	55,548	30,843	1,248	MORELOS	36,815	4,627	
BAJA CALIFORNIA	9,029		4,054	NAVARRIT	42,960		
BAJA CALIFORNIA SUR	25,012			NUEVO LEON	217,136	318,425	24,030
CAMPECHE	951			OAXACA	33,909		
CHIAPAS	102,798	15,585		PUEBLA	1,090	48,509	655
CHIHUAHUA	105,089	82,086		QUERETARO	22,295	148,917	27,484
CIUDAD DE MEXICO	689,634	44,934	734,805	QUINTANA ROO	231,215	24,927	14,752
COAHUILA	53,453	119,267		SAN LUIS POTOSI	9,279	29,192	
COLIMA	13,546		381	SINALOA	19,185		820
DURANGO	1,163	23,185		SONORA	79,327	15,959	5,711
ESTADO DE MEXICO	512,634	2,562,750	39,148	TABASCO	18,346		
GUANAJUATO	34,141	20,664		TAMAULIPAS	25,592	245,827	1,437
GUERRERO	61,268			TLAXCALA	35,142		
HIDALGO	58,640			VERACRUZ	91,170		5,014
JALISCO	395,565	236,404	23,440	YUCATAN	68,948		3,973
MICHOACAN	1,061			ZACATECAS	7,008		
				Total	3,038,701	3,965,102	880,952

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

Resumen por Subsegmento

Subsegmento	GLA Total (000 m)	GLA Ocupado (000 m)	% Ocupación	\$/m2/mes (Ps.)	NOI 3T18 (Ps. 000)
Logística	3,440.3	3,372.5	98.0%	76.8	671,848.6
Manufactura Ligera	622.9	583.4	93.7%	101.8	168,862.1
Fashion mall	511.8	479.8	93.7%	341.4	512,108.2
Regional center	1,474.8	1,382.8	93.8%	209.8	919,980.9
Neighborhood center	468.5	441.3	94.2%	211.7	247,971.6
Stand alone ⁽¹⁾	804.5	775.3	96.4%	170.3	359,176.6
Oficinas ⁽¹⁾	950.3	855.7	90.0%	354.3	567,738.4
Total general⁽¹⁾	8,273.2	7,890.8	95.4%	\$ 165.0	\$ 3,447,686.5

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 3T18NOI por Subsegmento
(% NOI) 3T18

[1] Las propiedades del portafolio flojo se clasifican como Stand Alone. [2] NOI a nivel propiedades. [3] No incluye los 183,113m2 de propiedades in Service.

Portafolio en Desarrollo

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha (Ps.mm)	CapEx Pendiente (Ps.mm)	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
La Viga	La Viga	Oficina	28,553.00	120.0	30.0	0	83.7	83.7	2Q'19
Individual	Midtown Jalisco	Comercial / Oficina	105,000.00	3,910.0	458.0	0	579.4	579.4	1Q'19
G-30	Mariano Escobedo ⁽⁴⁾	Oficina	12,000.00	416.7	1.2	0	81	81	2Q'19
Turbo	Guanajuato	Comercial	38,220.00	963.5	86.5	0	116.7	116.7	4Q'19
Frimax	Tezozpark (La Teja)	Industrial	352,340.50	1,078.2	3,121.8	0	362.9	362.9	1Q'19
R15	La Isla Cancun 2 ⁽⁴⁾	Comercial	35,000.00	1,147.1	1,394.9	0	295.1	295.1	4Q'19
Turbo	Tapachula	Comercial / Oficina	32,148.00	497.4	393.1	0	100	100	2Q'20
Apolo II	Satelite	Comercial / Oficina	60,400.00	293.9	1,521.2	0	209.44	209.44	2Q'21
Total			643,761.50	8,426.80	7,006.70	0.00	1,810.24	1,810.24	

Co-inversión Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha (Ps.mm)	CapEx Pendiente (Ps.mm)	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitkah	Mitkah ⁽⁵⁾	Comercial / Oficinas	337,410	3,504.0	3,623.0	0	1,992	1,992	2Q'24

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

[1] Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas. [4] Excluye el valor de la tierra. [5] La tabla en desarrollo solo incluye los proyectos más significativos. El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitkah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra).

Co-inversión Helios

- Helios ha aportado un total de Ps. 3,800 millones
- Se han invertido al proyecto Ps 3,504.0 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.



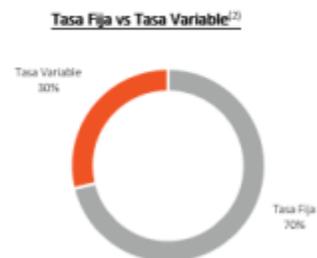
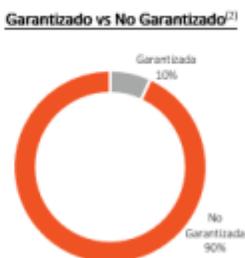
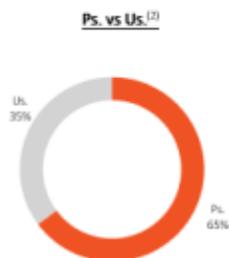
La información financiera se resume a continuación:

	30/09/2018	
Activos	\$	3.654.877
Propiedades de inversión	\$	6.672.398
Pasivos	\$	1.003.049
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$	5.986.153
Participación no controladora	\$	3.338.073
	30/09/2018	
Utilidad del año	\$	30.148
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$	16.812

Perfil Crediticio

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

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	32.6%	Menor o igual a 60%	Cumple
Límite de deuda garantizada	3.2%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.08x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple
Activos totales no gravados	304.1%	Mayor o igual a 150%	Cumple



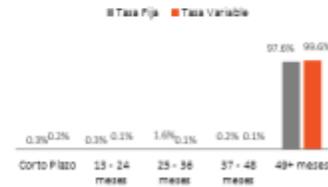
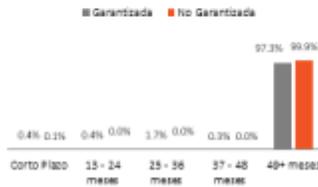
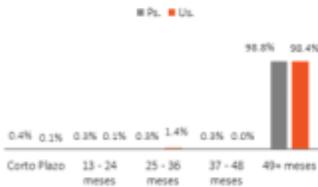
(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles
 (2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés.

Cumplimiento con Regulación de FIBRAS (CNBV)

Métrica Cifros en millones de pesos

Activos líquidos ⁽¹⁾	8,703.1
Utilidad de operación después de distribuciones	10,659.9
Líneas de crédito	22,904.1
Subtotal	42,267.1
Servicio de la deuda	9,523.1
CapEx	3,073.0
Subtotal	12,596.0

	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	32.3%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	3.36x	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. 2,164.5 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2018 al 30 de septiembre de 2018. Esto es equivalente a Ps. 0.5550 por CBFi⁽¹⁾.
- 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	0.5297
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116	0.5107	

(1) Distribución/CBFi calculada sobre la cantidad estimada de CBFIs al día de la distribución

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	30/09/2018	31/12/2017
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 6,014,561	\$ 3,228,444
Inversiones en valores	4.	-	2,406,004
Rentas por cobrar a clientes	5.	1,378,461	1,449,060
Otras cuentas por cobrar	6.	413,259	599,750
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	92,373	60,512
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,841,588	3,318,298
Pagos anticipados		1,397,043	1,084,583
Total de activo circulante		12,137,285	12,146,651
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	214,088,787	203,064,242
Inversiones en asociadas	8.	4,247,003	4,364,675
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		369,041	326,838
Instrumentos financieros derivados	11.	-	443,698
Otros activos	9.	1,553,584	1,708,942
Total de activo no circulante		221,520,879	211,170,859
Total de activos		233,658,164	223,317,510

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	Notas	30/09/2018	31/12/2017
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	391,394	2,474,703
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	2,070,923	1,878,598
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		504,156	1,834,223
Rentas cobradas por anticipado		239,058	204,883
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	227,227	210,101
Total de pasivo circulante		3,432,758	6,602,508
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	74,090,788	65,587,443
Otras cuentas por pagar		292,727	53,277
Depósitos de los arrendatarios		937,438	921,417
Rentas cobradas por anticipado		443,795	276,331
Instrumentos financieros derivados	11.	730,385	-
Total de pasivo a largo plazo		76,495,133	66,838,468
Total de pasivo		79,927,891	73,440,976
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	113,841,646	113,541,863
Utilidades retenidas		32,162,982	27,642,558
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(109,230)	(19,865)
Reserva para la recompra de CBFI's		3,738,489	4,895,099
Total de patrimonio controladora		149,633,887	146,059,655
Participación no controladora		4,096,386	3,817,079
Total de patrimonio de los fideicomitentes		153,730,273	149,876,534
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$	233,658,164	\$ 223,317,510

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

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2018	Transacciones del tercer trimestre 2018	30/06/2018	30/09/2017	Transacciones del tercer trimestre 2017	30/06/2017
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 11,251,024	\$ 3,838,545	\$ 7,413,079	\$ 9,415,067	\$ 3,139,940	\$ 6,275,127
Ingresos por mantenimiento	1,169,810	414,685	755,125	985,193	337,446	647,747
Dividendos y sobre rentas de derechos fiduciarios	188,691	71,419	117,272	186,424	61,268	125,196
Comisiones	80,200	20,098	59,008	130,579	34,591	95,988
	<u>12,690,331</u>	<u>4,345,347</u>	<u>8,344,984</u>	<u>10,717,263</u>	<u>3,573,245</u>	<u>7,144,018</u>
Honorarios de administración	(621,067)	(212,332)	(408,735)	(548,947)	(180,934)	(362,013)
Gastos de operación	(843,643)	(305,189)	(538,454)	(703,730)	(234,448)	(469,282)
Gastos de mantenimiento	(1,298,604)	(414,499)	(884,105)	(1,023,880)	(347,342)	(676,538)
Fiscal	(338,147)	(123,600)	(214,547)	(249,979)	(81,561)	(108,418)
Seguros	(141,039)	(62,519)	(78,570)	(114,135)	(38,230)	(75,905)
	<u>(3,242,550)</u>	<u>(1,118,139)</u>	<u>(2,124,411)</u>	<u>(2,640,671)</u>	<u>(888,515)</u>	<u>(1,792,156)</u>
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	<u>9,447,781</u>	<u>3,227,208</u>	<u>6,220,573</u>	<u>8,076,592</u>	<u>2,684,730</u>	<u>5,351,862</u>
Gastos por intereses	(3,072,884)	(1,159,405)	(2,013,219)	(3,081,831)	(1,224,867)	(2,306,964)
Ingresos por intereses	460,885	177,965	282,920	374,777	112,557	262,220
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	<u>6,235,982</u>	<u>2,245,768</u>	<u>3,990,274</u>	<u>4,869,538</u>	<u>1,572,420</u>	<u>3,297,118</u>
Utilidad en venta de propiedades de inversión	174,176	64,068	110,108	-	-	-
(Pérdida) utilidad cambiaria, Neta	1,156,582	1,347,913	(189,351)	3,045,142	(89,190)	3,134,332
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(581,863)	368,016	(949,879)	(342,080)	(292,141)	(49,999)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	3,956,764	926,904	3,029,960	3,427,356	995,511	2,431,845
Amortización plataforma administrativa	(148,238)	(48,746)	(97,492)	(148,238)	(48,746)	(97,492)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(229,957)	(105,620)	(64,131)	(105,400)	(40,491)	(64,875)
Otros gastos	-	-	-	(6,304)	-	(6,304)
Bono ejecutivo	(302,900)	(155,055)	(147,835)	(116,155)	(26,452)	(89,693)
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 10,264,526</u>	<u>\$ 4,582,872</u>	<u>\$ 5,681,654</u>	<u>\$ 10,625,793</u>	<u>\$ 2,070,901</u>	<u>\$ 8,554,892</u>
Participación controladora	10,210,750	4,541,909	5,668,841	10,595,901	2,060,896	8,535,005
Participación no controladora	53,776	40,963	12,813	29,892	10,005	19,887
	<u>\$ 10,264,526</u>	<u>\$ 4,582,872</u>	<u>\$ 5,681,654</u>	<u>\$ 10,625,793</u>	<u>\$ 2,070,901</u>	<u>\$ 8,554,892</u>

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

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2018	30/09/2017
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 10,264,526	\$ 10,625,793
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(3,956,764)	(3,427,356)
Ganancia cambiaria no realizada	(647,514)	(2,908,012)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(174,176)	-
Amortizaciones de la plataforma, comisiones y otros gastos financieros	376,195	251,704
Bono ejecutivo	302,900	116,155
Intereses a favor	(460,885)	(374,777)
Intereses a cargo	3,672,684	3,581,831
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	581,863	342,080
Total	<u>9,958,829</u>	<u>8,207,418</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	70,599	(191,277)
Otras cuentas por cobrar	186,491	(64,764)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(31,861)	19,329
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	476,710	577,283
Pagos anticipados	(354,663)	(400,791)
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	192,325	(348,677)
Cuentas por pagar relacionadas	17,126	110,877
Otras cuentas por pagar a largo plazo	239,450	(29,439)
Rentas cobradas por anticipado	201,639	67,057
Depósitos de los arrendatarios	16,021	28,138
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>10,972,666</u>	<u>7,975,154</u>

Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(7,303,944)	(4,767,394)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(256,898)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,425,632)	(913,758)
Inversiones en valores	2,406,004	559,136
Venta de propiedades de inversión	1,283,508	-
Depositos de seriedad recibidos por la venta de propiedades de inversión	25,953	-
Intereses recibidos	511,199	319,693
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(5,502,912)</u>	<u>(5,059,221)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(12,687,781)	(574,975)
Obtención de préstamos	20,596,772	1,910,000
Contribuciones de patrimonio	675,062	1,000,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(6,241,584)	(5,048,692)
Recompra de CBFIs	(1,156,610)	-
Intereses pagados	(3,869,496)	(3,773,209)
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento	<u>(2,683,637)</u>	<u>(6,486,876)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento (disminución) neta en efectivo y efectivo restringido	2,786,117	(3,570,943)
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>\$ 6,014,561</u>	<u>\$ 1,983,177</u>

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

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

El Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas, teniendo como fiduciario a una institución de crédito mexicana, que emite Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI). Las FIBRAS tienen sus antecedentes en los REITs inmobiliarios de Estados Unidos, iniciados en los años 60. El marco legal para su constitución en México inició hace una década y su cotización en el mercado de valores nació en 2011, su fin primordial es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento (y su posible venta futura) y el otorgamiento de financiamiento, utilizando como garantía los inmuebles. La FIBRA es el vehículo emisor de nuestros CBFIs.

Las FIBRAS, como cualquier otra empresa pública, deben cumplir con todas las obligaciones aplicables a las emisoras de valores en la BMV.

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

- Se determina el resultado fiscal del ejercicio de la FIBRA como si fuera una persona moral.
- La FIBRA debe distribuir anualmente cuando menos el 95% de su resultado fiscal.
- El resultado fiscal distribuible del ejercicio se divide entre el número de certificados emitidos por la FIBRA.
- La FIBRA no debe realizar pagos provisionales de ISR durante el ejercicio fiscal.
- Se aplica una retención de 30% sobre el monto del resultado fiscal que se distribuya en favor de los Tenedores, salvo que estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso, por ejemplo, Fondos de pensiones mexicanos o extranjeros.
- Si la FIBRA paga cantidades superiores al resultado fiscal obtenido, el excedente se considera un reembolso de capital en favor de los inversionistas Tenedores.

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA en relación con ciertas otras inversiones

Los principales beneficios de invertir en una FIBRA (en relación a ciertas otras inversiones) son:

- Un rendimiento en efectivo en comparación con otras inversiones, debido a los requisitos de distribución del 95% del Resultado Fiscal;
- El potencial de revalorización del capital de los CBFIs en consonancia con el aumento de valor de nuestros Activos;
- Facilita el acceso al mercado inmobiliario mexicano con mínimas inversiones y a través de un instrumento que se considera líquido;
- Una diversificación amplia con respecto a la exposición por zona geográfica, tipo de propiedad, número de arrendatarios y de sectores económicos donde participan los inquilinos;
- Las FIBRAS podrían fungir como vehículos para atraer la inversión extranjera a México; y
- Las ventajas fiscales aplicables.

Las FIBRAS promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, al servir como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

Negociación de nuestros CBFIs

Nuestros CBFIs se cotizan en una plataforma de la BMV denominada MoNeT, bajo el segmento de renta variable, sección I, que se refiere a las acciones y otros instrumentos negociables que representan capital (incluidos los CBFIs emitidos por una FIBRA). Como resultado, nuestros CBFIs se negocian con el mismo sistema bajo las mismas reglas de operación aplicables a las acciones de sociedades anónimas bursátiles que cotizan en la BMV.

La colocación de nuestros CBFIs se efectúa utilizando los mecanismos de negociabilidad provistos por la BMV y puede calificar para tener un formador de mercado designado. Consideramos que nuestros CBFIs no estarán sujetos a ciertas reglas que aplican a las acciones ordinarias, tales como las reglas de operación mínima con las cuales hay que cumplir para mantener el registro, o tener un número mínimo de Tenedores.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la inversión y/o el desarrollo de propiedades industriales, comerciales y de oficinas de forma selectiva, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación de nuestros Activos a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar Propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del Activo que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

No contamos con un calendario de inversiones o desinversiones dada la naturaleza de nuestro negocio, en el cual ejecutamos las oportunidades que se presentan en el mercado.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente documento; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o de los Administradores, y, en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para la entrega de Distribuciones.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este documento antes de adquirir CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

Riesgos relacionados con temas fiscales

Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y a los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regula a las FIBRAS, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que, con relación a las propiedades que hayan sido aportadas o que vayan a ser aportadas en un futuro, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo de la FIBRA. En este sentido, se ha acudido ante diversas autoridades locales para obtener de ellas confirmaciones del criterio consistente en que las aportaciones de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso no constituyen hechos generadores del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, en los casos en los que, conforme a los convenios de adhesión respectivos, Fideicomitentes Adherentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los inmuebles aportados.

En el caso de algunas entidades federativas no se cuenta con confirmaciones de criterio; sin embargo, las legislaciones fiscales locales correspondientes nos permiten concluir que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el Derecho de Reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el Derecho de Reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, o debido a la pérdida del Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes por cualquier causa, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el Derecho de Reversión en su proporción.

Factores relacionados con los CBFIs.

Activos limitados del Fideicomiso.

La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

La inversión en nuestros CBFIs pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este documento. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo al amparo de los CBFIs.

Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

Nuestros ingresos provienen de las Rentas de nuestras Propiedades. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer sus pagos de Renta. Nuestros ingresos y fondos disponibles para realizar Distribuciones podrían ser afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negaran a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Además, podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

Algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios. Nuestros arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar gravemente nuestro desempeño.

La concentración geográfica de nuestras Propiedades en estados de México podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en ciertas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en dichas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.

Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en ciertos estados, podríamos estar expuestos en particular a desaceleraciones en economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores podrían verse afectadas de forma adversa.

La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras Propiedades y los niveles de Renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, Fibras y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, dichos competidores pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el arrendamiento. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores pueden verse afectados de forma adversa.

Si fuéramos incapaces de arrendar nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectados.

No podemos garantizar que seremos capaces de mantener arrendadas nuestras propiedades estabilizadas o en desarrollo, en términos favorables o la totalidad de estas áreas. En el grado en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para ser distribuido a los Tenedores. Además, el valor de venta de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

Nuestro desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, así como también el valor de nuestras Propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como desaceleraciones económicas globales;
- vacantes o nuestra incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta;
- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales;
- competencia de otros inversionistas en el sector inmobiliario con capital significativo, incluyendo otros fondos inmobiliarios, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio disponible para arrendamiento;
- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y
- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos para dar cumplimiento a la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales.

Si no logramos operar nuestras Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían resultar afectados relevantemente y de forma adversa.

Dependemos de fuentes externas de financiamiento para satisfacer nuestra necesidad de capital.

Podríamos no ser capaces de financiar nuestras necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, terminar proyectos en desarrollo o cumplir nuestras obligaciones de pago.

Nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento podrían ser menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones. Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos, Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos desaprovechar las oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de que seamos incapaces de tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

Nuestra capacidad para obtener financiamiento a través de la colocación de valores, podría depender de diversos factores ajenos a nosotros.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores depende, en parte, del precio del valor que sería colocado, el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores ajenos a nosotros, que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías del sector inmobiliario;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de valores, incluyendo cambios en las tasas de interés, los cuales pueden llevar a compradores futuros de nuestros valores a exigir un rendimiento mayor;
- nuestra incapacidad para cumplir con la política de distribución; y

- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en la Legislación Aplicable.

Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y la entrega de Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros valores y, como resultado, la disponibilidad de recursos provenientes del mercado de valores.

Nuestros arreglos financieros futuros podrían contener disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar la política de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

En el futuro, esperamos adquirir nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros. Los contratos respectivos podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, restrinjan nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos).

Nuestras obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación, podrían hacer necesario que vendiéramos Activos, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Incurrir en deuda nos somete a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones adversas económicas y de la industria;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para cumplir con nuestras obligaciones, incluyendo efectuar Distribuciones;
- los términos de cualquier financiamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda vigente a ese momento; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir alguna de nuestras obligaciones bajo los financiamientos, podría implicar el pago de anticipado obligatorio de todo o parte de nuestro endeudamiento.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectarnos adversamente.

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, entre otros, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. Ciertos tipos de pérdidas pueden ser no asegurables o asegurables pero de forma no económica, como las pérdidas debidas a disturbios o actos de guerra. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos ser afectados adversamente. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura. Además, futuros acreedores pueden requerir este tipo de seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos respectivos. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras Propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo en cuestión. Además, si cualquiera de las aseguradoras con las que tengamos celebrado un seguro se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a reemplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones podrían verse afectados de forma adversa.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo contribuciones, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestras Propiedades periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrán verse afectados de forma adversa.

El gasto de poseer y operar un Bien Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos sobre dicho bien. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

Se nos puede exigir hacer gastos de capital significativos para mejorar nuestros Activos con el fin de retener y atraer arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestros Activos, se nos puede exigir hacer concesiones a la Renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos se vencen y atraer a nuevos arrendatarios. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Nuestros Activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado o el desempeño del arrendatario. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros Activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de los Activos correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el período en el cual se registra la valuación.

Podríamos ser incapaces de obtener los recursos suficientes para hacer frente a los requerimientos de Capex.

Podríamos no contar con los recursos suficientes para cubrir el costo de obras faltantes en la construcción de los Activos y que sean necesarias para el buen funcionamiento y operación de los mismos, o a deficiencias originadas por la mala calidad en la ejecución de los trabajos y materiales empleados, vicios ocultos, así como cualquier otra causa no imputable al uso normal y al mantenimiento de los mismos, lo cual podría generar un deterioro en dichos Activos.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y podríamos incurrir en costos que tuvieren un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera como resultado de cualesquier incumplimientos bajo o potenciales violaciones ambientales y en materia de seguridad.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

Prevedemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de caja, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de nuestras Propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada

materialmente y de forma adversa por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estamos sujetos a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, prestamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0, de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, nuestro Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y la entrega de Distribuciones a nuestros Tenedores

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros arrendatarios en nuestras Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros Activos, de conformidad con la Ley Federal de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

Incapacidad de detectar conductas relacionadas con lavado de dinero que pudieran derivar de las operaciones de arrendamiento.

Podríamos ser incapaces de detectar oportunamente conductas y/o actividades relacionadas con lavado de dinero de nuestros arrendatarios relacionados con los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio y operaciones.

Requerimiento de información relacionado con la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

De conformidad con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, podríamos estar sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de mantenimiento de información y posibles notificaciones ante autoridades fiscales con motivo de la celebración de los Contratos de Arrendamiento y/u otras actividades vulnerables de conformidad con dicho ordenamiento. Si llegáramos a incumplir estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones económicas que podrían afectar negativamente nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Por ser un fideicomiso mexicano con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique

tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

Podemos ser incapaces de completar la adquisición de Activos que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si consumamos las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de activos a medida que aparecen las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir activos en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir los activos deseados debido a la competencia de otros competidores en el sector inmobiliario;
- podríamos adquirir activos que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridos, y nuestro Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los activos para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un activo deseado;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de activos comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de *due diligence*, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativo en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo activo puede desviar la atención de los directivos de nuestro Administrador, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de activos a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir activos sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de los activos y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de los activos.

Si no podemos completar las adquisiciones de activos en términos favorables, o no logramos integrar u operar los activos adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para hacer Distribuciones y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura podrían resultar afectados de forma adversa.

Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, podrían tener un efecto material adverso.

Estamos obligados a pagar IVA con relación a la adquisición de Activos. Con base en la LIVA y el Código Fiscal de la Federación, las cantidades pagadas por concepto de IVA deben ser devueltas por la autoridad fiscal en un plazo máximo de 40 Días Hábiles, contados a partir de la solicitud de devolución del IVA. En el supuesto de que se retrase dicha devolución, podríamos tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera, resultados de operación y en nuestra capacidad para realizar Distribuciones de Efectivo.

Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados o sectores, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados.

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados o sectores dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados y sectores actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados o sectores, u operar en ellos.

Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados o sectores. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados o sectores, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y capacidad para hacer Distribuciones.

Nuestra capacidad para disponer de nuestras Propiedades se encuentra restringida por los Derechos de Preferencia y los Derechos de Reversión, y estas restricciones podrían dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estas Propiedades fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una Propiedad durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un período de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Además, los propietarios originales de la Cartera de Aportación conforme al Convenio de Adhesión respectivo, tienen Derechos de Reversión con respecto a las propiedades aportadas por ellos que solo pueden ejercer en caso que nosotros decidamos enajenar parte o la totalidad de la Cartera de Aportación. Adicionalmente, el propietario de cualquier propiedad que haya sido aportada, o que vaya a ser aportada en un futuro, podría tener derechos de reversión con respecto de las propiedades aportadas por ellos, según se establezca en los convenios de adhesión respectivos. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

Esperamos estar expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento y de creación de valor, pretendemos continuar estando involucrados en actividades de desarrollo por lo que estamos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentarios;
- el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales e invasiones de construcción;
- la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminarla.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez emprendidos, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso.

Las propiedades que podamos adquirir a futuro, pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de las mismas.

Como parte de la adquisición de otras propiedades que podamos adquirir a futuro, podemos asumir obligaciones existentes, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos, o no cuantificables al momento de la adquisición. Las obligaciones desconocidas o no reveladas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trataron con las entidades o propiedades antes de su adquisición por nosotros, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas o no reveladas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectarnos adversamente.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones de Efectivo para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos

continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal a los Tenedores. Si nuestro patrimonio es insuficiente para hacer Distribuciones, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones y Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Nosotros no tenemos otros activos diferentes de aquellos que constituyen nuestro patrimonio. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de Emisiones o la venta de Activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en nuestro Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Administrador, el Asesor, las Empresas de Servicios de Representación, el Representante Común, de nosotros ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones.

Somos un fideicomiso que no es de garantía y la entrega de Distribuciones no está garantizada.

Nuestro Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de los CBFIs con los recursos líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. La recuperación de la inversión en nuestros CBFIs está sujeta a nuestra recepción de fondos suficientes derivados de las inversiones en nuestros Activos.

El impuesto predial y posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de dicho impuesto predial o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en nuestros flujos de caja.

Estamos sujetos al pago del impuesto predial y, en su caso, contribuciones de mejoras sobre nuestros Activos. Los impuestos sobre nuestras Propiedades pueden aumentar a medida que cambien las tasas de impuestos o a medida que nuestras Propiedades sean valoradas o revaluadas por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial que pagaríamos en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre nuestras Propiedades en el pasado. Si los impuestos prediales y contribuciones que pagamos aumentan, nuestra capacidad de efectuar las Distribuciones podría verse afectada de forma adversa.

Las co-inversiones que hagamos podrían ser afectadas adversamente por nuestra falta de control para la toma de decisiones, por nuestra confianza en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.

Podemos invertir en activos conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos muertos en las decisiones, por ejemplo, de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, suframos las consecuencias de los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en nuestra deuda a tasa variable y podrían afectar

las Distribuciones, así como también reducir los fondos disponibles para nuestras operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestras Propiedades por nuestros arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectarnos materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad y enajenación de bienes inmuebles podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos la propiedad. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Riesgos Relacionados con nuestro Administrador, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación

Dependemos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y de F2 Services, S.C., así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

Nuestro Administrador es responsable de la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento y F2 Services, S.C. lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestro Administrador. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. o nuestro Administrador, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y nuestro Administrador seguirán prestándonos sus servicios o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Si los contratos de prestación de servicios se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, de nuestro Administrador y de F2 Services, S.C. o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar a consecuencias adversas para los Tenedores.

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y de nuestro Administrador son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Perseguimos una estrategia similar a la de algunas Personas Relacionadas y podemos competir con ellas por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para dichas Personas Relacionadas. Por lo anterior hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, nuestro Administrador, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para las Personas Relacionadas, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en el futuro se les presente y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, en el grado en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros, en tanto que el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen Derechos de Preferencia respecto a todas nuestras Propiedades y conforme nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán Derechos de Reversión respecto de las propiedades que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna de las Propiedades que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y Derechos de Preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico,

incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

Podríamos incumplir con contratos celebrados debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico.

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, tienen intereses en las propiedades que adquirimos en las transacciones de formación y formalizaron Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibieron como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además, algunas de estas personas son socios de nuestro Administrador, nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. En relación con nuestra Oferta Inicial a principios de 2011 y nuestras transacciones de formación, formalizamos el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C., el Contrato de Administración con nuestro Administrador y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme a los cuales les pagamos los correspondientes honorarios. Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquirimos las propiedades que conforman nuestra Cartera así como los términos de los contratos de prestación de servicios mencionados anteriormente, fueron negociados entre Personas Relacionadas y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, nuestro Administrador, F2 Services, S.C. y con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico que tienen intereses en las sociedades con las cuales hemos celebrado dichos contratos, dado su conocimiento y experiencia en nuestro negocio, sus relaciones con nuestros clientes y la tenencia significativa de nuestros CBFIs.

El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados por Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no afiliados.

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos o accionistas de nuestro Administrador, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con nuestro Asesor, el Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. y el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no relacionados.

Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando, está sujeto a modificaciones y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y no puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría inhibir nuestra capacidad para continuar con nuestro negocio. Si fuéramos incapaces de mantener nuestro régimen como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, lo que podría afectarnos adversamente.

Las consecuencias fiscales para los Fideicomitentes Adherentes, o para cualquier otra persona que haya o vaya a contribuir alguna o varias propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la venta de las propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.

Los Fideicomitentes Adherentes o cualquier otra persona que haya contribuido o vaya a contribuir propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Activos que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR que se generó con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero para el caso del ISR, eventualmente debe pagarse por los propietarios de dichas propiedades en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la FIBRA enajene el Inmueble Aportado; o (ii) el Fideicomitente Adherente enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Bien Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estas propiedades y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de otros Tenedores.

Los directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos en nuestro Administrador, tienen intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

Los miembros del equipo de administración de nuestro Asesor, quienes también son directivos en nuestro Administrador, tienen intereses en negocios diferentes a los nuestros, incluyendo obligaciones de administración relacionadas con ciertas entidades que no están aportando o no han sido adquiridas por nosotros. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto, puesto que ellos podrían distraerse, como directivos del equipo de administración de nuestro Asesor; de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que podría generar potenciales conflictos de interés con los Tenedores.

El Fideicomiso de Control está controlado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tienen la facultad de controlar ciertas de nuestras actividades que requieren de la autorización de los Tenedores que representen más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso, la remoción de nuestro Asesor o de F2 Services, S.C. sin una Conducta de Destitución, la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de nuestros CBFIs del RNV, en todo caso sin tomar en consideración que otros Tenedores crean que no son las mejores decisiones. Además, algunos de estos individuos son miembros de nuestro Comité Técnico.

La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, de tiempo en tiempo, han acordado periodos de restricción de enajenación de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs y es probable que lo hagan en el futuro. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en nosotros, la liquidez y el precio de nuestros CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas del mercado de valores, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. En consecuencia, nuestros CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en nosotros.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la aprobación de los Tenedores.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso.

Riesgos Relacionados a los Mercados de Valores y a la tenencia de nuestros CBFIs

El desempeño histórico del equipo de administración de nuestro Asesor, puede no ser indicativo de nuestros resultados futuros o una inversión en nuestros CBFIs.

El desempeño pasado del equipo de administración de nuestro Asesor no pretende ser indicativo de los retornos que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que ello sucederá. Esto es especialmente cierto para nosotros porque operamos como una FIBRA con CBFIs registrados en el RNV y se nos requiere cumplir con ciertos requisitos reglamentarios con relación a los fideicomisos con valores registrados en el RNV, así como también los requisitos para las FIBRAS referidos en la LISR y otras disposiciones legales aplicables, que son altamente técnicos y complejos. En consecuencia, no podemos ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo de nuestro Asesor reproducirá su desempeño histórico. Nuestras utilidades podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por ellos en sus negocios anteriores.

Las ventas futuras de nuestros CBFIs podrían diluir a los Tenedores existentes lo que podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

La venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de opciones de sobreasignación en las Emisiones, la Emisión de nuestros CBFIs en relación con adquisiciones de Activos y otras Emisiones de nuestros CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

Es probable que en el futuro sigamos emitiendo CBFIs como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestro Asesor, según lo acuerde nuestro Comité Técnico.

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico tiene la facultad de emitir CBFIs que podrán ser destinados al pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios, incluyendo los de nuestro Asesor. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran las emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen colocaciones posteriores, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique derecho de adquisición preferente por parte de nuestros Tenedores anteriores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las emisiones de CBFIs adicionales.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, así como disminuir su valor.

Si decidimos emitir deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs o incurrimos en endeudamiento, es posible que estos valores o financiamientos se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de nuestros Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de nuestros CBFIs y disminuir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de nuestros CBFIs.

Uno de los factores que influye el precio de nuestros CBFIs es el pago de Distribuciones producido por nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría verse afectado.

El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que nuestros CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

El precio de nuestros CBFIs después de ofertas futuras de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la bolsa de valores puede no sostenerse después de alguna emisión.

No podemos garantizar que se desarrollará un mercado secundario activo o que el mismo será mantenido o que nuestros CBFIs se negociarán al precio de oferta o por encima de él para una determinada emisión. El precio de oferta usualmente es determinado por acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores respectivos, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de oferta determinado para cada oferta en el futuro. El valor de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de cada oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de nosotros o de la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a exigir una Distribución de Efectivo mayor;
- reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento en que incurramos en el futuro;
- contratación o renuncia de personal clave de nuestro Administrador, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación;
- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables; y
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAS.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca de nuestro negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoya en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o de nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que nos analicen disminuyen su recomendación con relación a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

Nuestro Fideicomiso restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.

De conformidad con nuestro Fideicomiso los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

No se requiere una calificación crediticia de la Emisión.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadoradora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente documento, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

Riesgos Relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

No podemos garantizar que el desarrollo futuro en el entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de nuestros CBFIs.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y nuestra condición financiera.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro

negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o puedan afectar negativamente el precio de nuestros CBFIs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operación.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación pueden ser afectados adversamente por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de condiciones económicas débiles. No podemos asegurar que estas condiciones no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material y adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras Propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de nuestros inquilinos respecto a nuestras Propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden tener un efecto adverso sobre nuestra posición financiera y resultados de operaciones.

Debido a que sustancialmente todos nuestros ingresos están actualmente y continuarán estando denominados en Pesos y una parte de nuestro endeudamiento futuro puede estar denominado en Dólares, si el valor del Peso disminuye contra el Dólar, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestras responsabilidades denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación.

El Banco de México de vez en cuando puede participar en el mercado de divisas extranjeras para minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano también han promovido mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambios en moneda extranjera y proporcionar liquidez al mercado de cambio, por ejemplo usando contratos de derivados extrabursátiles y contratos de futuros negociados públicamente en el *Chicago Mercantile Exchange*. Sin embargo, el Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas contra el Dólar, y puede estar sujeto a estas fluctuaciones en el futuro.

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el desempeño de las inversiones en estos activos. Dado que los activos se pueden comprar con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de estos activos en Dólares puede ser afectado favorablemente o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de conversión y reglamentaciones de control de cambio. Por lo tanto, el monto de nuestras Distribuciones de Efectivo, así como también el valor denominado en Dólares de nuestras inversiones, pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del Peso con relación al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de nuestros valores, y de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares.

No tenemos la seguridad de recibir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos deban en Dólares porque según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos ser obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria en México.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en Estados Unidos, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. No podemos garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tenemos ningún control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestras condiciones financieras o sobre los resultados de operación.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar significativamente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico, todo lo cual puede impactar directamente a nuestras operaciones. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal lo que podría afectar nuestras operaciones.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el ambiente de nuestro negocio en ciertos lugares en los que operamos y por lo tanto nuestra condición financiera y resultados de operación se podrían ver afectados adversamente.

Los desarrollos inmobiliarios en otros países pueden afectar adversamente la economía mexicana, el valor de nuestros CBFIs y nuestros resultados de operación.

La economía mexicana y el valor de mercado de las compañías mexicanas en grados variables, puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos.

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y aumento de la actividad económica entre los dos países. No podemos garantizarle que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

Estamos sujetos a diferentes principios contables y revelación de información en comparación con empresas de otros países.

Uno de los objetivos principales de las leyes del mercado de valores en México, Estados Unidos y otros países es el promover la revelación de información de manera completa y justa de toda la información corporativa, incluyendo la información contable. No obstante, lo anterior, podría haber menor o diferente información pública disponible respecto a emisores de valores extranjeros en comparación con la información que

regularmente es publicada por emisores de valores listados en los Estados Unidos. Estamos sujetos a obligaciones relacionadas con entrega de reportes respecto a nuestros CBFIs a ser emitidos en México. Los principios de revelación de información impuestos por la BMV podrían ser diferentes de aquellos impuestos por las bolsas de valores de otros países o regiones tales como las de los Estados Unidos. Como resultado de lo anterior, el nivel de información disponible podría no corresponder con aquel que acostumbran recibir los inversionistas extranjeros. Adicionalmente, los principios contables y los requerimientos de información en México difieren de aquellos en los Estados Unidos. Particularmente, a partir del primer trimestre del 2012, comenzamos a reportar nuestros estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) o IFRS, los cuales difieren de U.S. GAAP en diversos aspectos. Ciertos puntos en los estados financieros de una compañía, preparados de conformidad con los IFRS podrían no reflejar su posición financiera o resultado de operación de la misma manera si se hubieran preparado conforme al U.S. GAAP.

Puede ser difícil para nosotros ejecutar demandas en México y hacer cumplir nuestros derechos bajo ciertas decisiones y/o laudos arbitrales.

Puede ser difícil ejecutar sentencias en México. Además, en el grado en el que obtengamos una sentencia pero se requiera ejercer su cumplimiento en los tribunales, no podemos asegurar que dichos tribunales harán valer tal decisión ya que no depende de nosotros. Hay numerosos y detallados requisitos para hacer cumplir en México sentencias definitivas contra entidades mexicanas o extranjeras o contra individuos obtenidas por nosotros fuera de México, lo que dificulta hacer cumplir estas sentencias. Adicionalmente, podemos tener dificultad en hacer valer laudos arbitrales en México porque ellos deben ser validados en los tribunales mexicanos, deben cumplir con algunos requisitos mínimos y algunas veces están sujetos a impugnaciones. Adicionalmente, los litigios en los tribunales de México con frecuencia son procesos largos y pueden ser costosos debido a diversas defensas y mociones particulares del sistema judicial mexicano.

Puede ser difícil hacer cumplir responsabilidades civiles contra nosotros, contra los miembros de nuestro Comité Técnico, contra nuestro Asesor o sus directivos.

Somos un fideicomiso organizado conforme a las leyes de México. Todos los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor, nuestro Administrador y las Empresas de Servicios de Representación residen en México, y sustancialmente todos los activos de estas personas están ubicados México. Adicionalmente, todos nuestros Activos están ubicados en México. Por lo anterior la responsabilidad civil se deberá ejercer conforme la Legislación Aplicable.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resultados Operativos

Comparando los resultados del tercer trimestre de 2018 contra el segundo trimestre de 2018 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron en Ps. \$130.2 millones alcanzando un total de Ps. \$4,345.3 millones, lo que representa un incremento de 3.1% respecto al 2T18. Esto debido principalmente, al crecimiento en la ocupación del portafolio, al incremento en el ingreso por mantenimiento y al efecto de las renovaciones de contratos por arriba de inflación.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 95.4%, obteniendo un incremento de 80 pbs contra el cierre del 2T18. Esta variación se debe principalmente a:

- iv. El incremento de 490 pbs en el sector oficinas derivado de la nueva clasificación de propiedades “In Service”. La introducción del estatus “in Service” permite aislar el efecto de ocupación de las propiedades que se encuentran en “ramp up”.
- v. El incremento en el segmento industrial de 10 pbs respecto al segundo trimestre 2018.
- vi. La estabilidad en la tasa de ocupación en el segmento comercial durante el 3Q18.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

El gasto de mantenimiento tuvo una disminución de Ps. 27.7 millones respecto al 2T18, esto debido al emplazamiento en los tiempos de ejecución de pagos que tienden a acumularse hacia finales de año.

Los gastos de seguro tuvieron incremento de 23.2 millones debido a la inclusión en nuestra póliza de los portafolios de reciente adquisición.

En el caso del impuesto predial, el incremento de 9.7 millones se debe a las actualizaciones al alza que este impuesto ha tenido en diversas entidades del país.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. 90.1 millones o 2.7% respecto al 2T18. Comparando con el ingreso de las propiedades se obtiene un margen de 88.0%⁽¹⁾.

Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo una disminución de Ps. 183.0 millones respecto al 2T18, esto debido principalmente a:

- iii. Incremento en el monto de intereses capitalizados asociados con el desarrollo por un monto de Ps. \$389.2 mm (contra Ps. \$75.6 mm del trimestre anterior), lo cual disminuye el gasto por intereses al ser reflejados en el ajuste al valor razonable de nuestras propiedades.
- iv. El ahorro en gastos financieros resultado de una disminución en el tipo de cambio que afecta el gasto trasladado a pesos de nuestra deuda en dólares.

Fondos de Operación (FFO)

El incremento en los ingresos y la baja en los gastos por intereses y gastos de mantenimiento lograron un crecimiento de Ps. \$245.0 millones comparado con el 2T18. El inicio de la recompra de CBFIs, que al 24 de octubre suman 65,543,467 CBFIs, aunado al crecimiento de los fondos provenientes de la operación ha resultado en un incremento del 12.9%. En términos de FFO/CBFI paso de Ps. 0.4959 a Ps. 0.5597; un incremento significativo respecto al segundo trimestre del 2018.

Utilidad en Venta de Propiedades de Inversión

Durante el tercer trimestre se concluyó la venta de los pisos 2 y 4 del edificio “Reforma 155” obteniendo una utilidad por dicha venta de Ps. \$64.1 millones. El valor de venta de esta propiedad es de 1.3 veces valor en libros; evidencia de la

razonabilidad del valor contable del portafolio de FUNO, así como de la superior capacidad de ejecución de este tipo de transacciones gracias a la experiencia del *management* y asesores de FUNO.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, se logró un incremento de Ps. \$221.9 millones comparado con el 2T18, esto derivado del incremento en el FFO y de la utilidad por la venta de los pisos 2 y 4 de “Reforma 155”. En términos de AFFO/CBFI obtuvimos un incremento de 11.2% comparado con el trimestre anterior de Ps. 0.5177 a Ps. 0.5760.

Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 12,980,807 CBFIs en el mercado nacional que equivalen al 0.33% de certificados en circulación al cierre del 3T18 por un importe total equivalente a Ps. \$318.4 millones.

Balance General

Rentas por Cobrar

- ii. Las rentas por cobrar del 3T18 alcanzaron Ps. \$1,378.5, es decir, una disminución de Ps. \$206.3 millones respecto al trimestre anterior, esto principalmente como resultado de las eficiencias administrativas logradas para mejorar la cobranza tanto de clientes existentes como de clientes de los portafolios adquiridos recientemente.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$3,508.5 millones en el tercer trimestre de 2018, como resultado del efecto neto de:

- i. La inversión en proyectos en desarrollo,
- iii. La venta de los pisos 2 y 4 de “Reforma 155”, y
- iv. La revaluación de nuestros activos.

Deuda

La deuda total en el 3T18 alcanzó Ps. \$75,585.2 millones contra Ps. \$72,938.8 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe al efecto neto de:

- v. La emisión de deuda en el mercado local en tasa variable (FUNO 18) por Ps. \$5,400.4 millones,
- vi. La reapertura del bono de deuda FUNO 17 por un monto de Ps. \$3,799.6 millones respecto al trimestre anterior,
- vii. El pago anticipado de la deuda bancaria de corto plazo por Ps. 5,610 millones, y

- viii. La apreciación del tipo de cambio de 19.8633 al 30 de junio a 18.8120 al cierre de septiembre disminuyó el saldo equivalente en pesos de nuestra deuda en dólares.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostro un incremento de Ps. 2,942.4 millones (incluyendo participación controladora y no controladora) en el 3T18 comparado con el trimestre anterior derivado de:

- vi. Recompra de CBFIs,
- vii. El incremento en el valor de las aportaciones de capital de Helios que consolidamos al tener control sobre el Fideicomiso 2584,
- viii. Incremento en la provisión del plan de compensación a empleados o bono ejecutivo,
- ix. Utilidades generadas del resultado del trimestre, y
- x. Distribución a tenedores correspondiente al 2T18.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Liquidez y Recursos de Capital

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades, entre ellos:

Honorarios pagaderos bajo el los Contratos de Servicios de Representación, los Contratos de Administración;

Amortizaciones de capital sobre deuda;

- Gastos de interés sobre deuda;

Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y

Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por Rentas, neto de gastos operativos, en general, generarán los flujos de efectivo para cubrir nuestras obligaciones de servicio de deuda, gastos tales como generales y administrativos, y financiar las Distribuciones de Efectivo.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades y cualquier IVA asociado con ellas, los proyectos de construcción o remodelación, renovación, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las operaciones y financiamiento con pasivos y emisión de CBFIs.

Pretendemos mantener nuestros niveles de deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios. Planeamos financiar adquisiciones con las fuentes de capital disponibles más ventajosas, mismas que pueden incluir préstamos sobre créditos, asunción de deuda de las propiedades adquiridas, recursos de emisiones de deuda y capital y la emisión de CBFIs como pago a por adquisición de propiedades.

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestra Cartera. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestra Cartera en Desarrollo. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del resultado fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

Control interno [bloque de texto]

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Administradores

La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado al 31 de marzo de 2018, por 13 miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad
1	Moisés El-Mann Arazi	No	62
2	André El-Mann Arazi	No	52
3	Isidoro Attié Laniado	No	47
4	Elías Sacal Micha	No	66
5	Max El-Mann Arazi	No	56
6	Abude Attié Dayán	No	73
7	Amín Guindi Hemsani	No	53
8	Jaime Kababie Sacal	No	66
10	Ignacio Trigueros Legarreta	Si	65
11	Antonio Franck Cabrera	Si	63
12	Rubén Goldberg Javkin	Si	67
13	Herminio Blanco Mendoza	Si	65

Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestros Administradores. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Administrador F1 Management:

Nombre	Edad ^(a)	Puesto
André El-Mann Arazi	52	Director General
Isidoro Attié Laniado	47	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas

Nombre	Edad ^(a)	Puesto
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	54	Director General Adjunto
Fernando Alvarez Toca	46	Vicepresidente de Finanzas
Javier Elizalde Vélez	44	Vicepresidente de Tesorería
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	48	Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas
Ignacio Tortoriello Tortoriello	60	Vicepresidente de Administración
Alfonso Arceo Oregón	45	Vicepresidente de Operaciones
Alejandro Chico Pizarro	42	Vicepresidente Jurídico

Operaciones con partes relacionadas

Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas

Antecedentes

Grupo-E está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a miembros de la Familia El-Mann y la Familia Attié, con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y está dedicado a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo industrial, comercial, oficinas y mixtos. Grupo-E ha desarrollado y operado más de 180 proyectos en diversos sectores de la industria inmobiliaria mexicana y en diferentes áreas geográficas de México.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con ellos nos permite tener ventajas significativas en cuanto al origen, evaluación, ejecución, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. Nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación tienen acceso a las relaciones industriales, inteligencia de mercado y experiencia de ejecución de Grupo-E. Consideramos que ello nos brinda acceso a una amplia gama de adquisiciones potenciales.

Derivado de los posibles conflictos de interés con Grupo-E, como parte de nuestra constitución, diversos Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión nos fueron otorgados lo cual nos benefició a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

Auditor Externo

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFi, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades

recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFI y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

Asesor Fiscal

Nuestro Asesor Fiscal es Solis Camara y Cía, S.C.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: FUNO

Periodo cubierto por los estados financieros: 2018-01-01 al 2018-09-30

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2018-09-30

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: FUNO

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: MILES

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 3

Tipo de emisora: FIBRAS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros
[bloque de texto]

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,014,561,000.00	5,634,448,000.00
Clientes y otras cuentas por cobrar	1,884,093,000.00	2,109,322,000.00
Impuestos por recuperar	2,841,588,000.00	3,318,298,000.00
Otros activos financieros	1,397,043,000.00	1,411,421,000.00
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	12,137,285,000.00	12,473,489,000.00
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	12,137,285,000.00	12,473,489,000.00
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,262,464,000.00	1,262,464,000.00
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	369,041,000.00	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	4,247,003,000.00	4,364,675,000.00
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	214,088,787,000.00	203,064,242,000.00
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	443,698,000.00
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	1,553,584,000.00	1,708,942,000.00
Total de activos no circulantes	221,520,879,000.00	210,844,021,000.00
Total de activos	233,658,164,000.00	223,317,510,000.00
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,041,364,000.00	4,127,805,000.00
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	391,394,000.00	2,474,703,000.00
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	3,432,758,000.00	6,602,508,000.00
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	3,432,758,000.00	6,602,508,000.00
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,673,960,000.00	1,251,025,000.00
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	74,821,173,000.00	65,587,443,000.00
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	76,495,133,000.00	66,838,468,000.00
Total pasivos	79,927,891,000.00	73,440,976,000.00
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	113,841,646,000.00	113,541,663,000.00
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	35,901,471,000.00	32,537,657,000.00
Otros resultados integrales acumulados	(109,230,000.00)	(19,865,000.00)
Total de la participación controladora	149,633,887,000.00	146,059,455,000.00
Participación no controladora	4,096,386,000.00	3,817,079,000.00
Total de capital contable	153,730,273,000.00	149,876,534,000.00
Total de capital contable y pasivos	233,658,164,000.00	223,317,510,000.00

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	12,690,331,000.00	10,717,263,000.00	4,345,347,000.00	3,573,245,000.00
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	12,690,331,000.00	10,717,263,000.00	4,345,347,000.00	3,573,245,000.00
Gastos de venta	2,621,483,000.00	2,214,183,000.00	905,807,000.00	728,043,000.00
Gastos de administración	1,070,205,000.00	695,185,000.00	416,143,000.00	235,680,000.00
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	8,998,643,000.00	7,807,895,000.00	3,023,397,000.00	2,609,522,000.00
Ingresos financieros	5,750,387,000.00	6,847,275,000.00	2,516,750,000.00	1,108,068,000.00
Gastos financieros	4,484,504,000.00	4,029,377,000.00	957,275,000.00	1,646,689,000.00
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	10,264,526,000.00	10,625,793,000.00	4,582,872,000.00	2,070,901,000.00
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	10,264,526,000.00	10,625,793,000.00	4,582,872,000.00	2,070,901,000.00
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	10,264,526,000.00	10,625,793,000.00	4,582,872,000.00	2,070,901,000.00
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	10,210,750,000.00	10,595,901,000.00	4,541,909,000.00	2,060,896,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	53,776,000.00	29,892,000.00	40,963,000.00	10,005,000.00
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.9217	3.2149	0.8595	0.6157
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.9217	3.2149	0.8595	0.6157
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	1.915	2.7334	0.8518	0.5243
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	1.915	2.7334	0.8518	0.5243

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	10,264,526,000.00	10,625,793,000.00	4,582,872,000.00	2,070,901,000.00
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	10,264,526,000.00	10,625,793,000.00	4,582,872,000.00	2,070,901,000.00
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	10,210,750,000.00	10,595,901,000.00	4,541,909,000.00	2,060,896,000.00
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	53,776,000.00	29,892,000.00	40,963,000.00	10,005,000.00

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	10,264,526,000.00	10,625,793,000.00
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	3,793,662,000.00	3,549,134,000.00
Gastos de depreciación y amortización	376,195,000.00	251,704,000.00
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	302,900,000.00	116,155,000.00
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(647,514,000.00)	(2,908,012,000.00)
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	(3,956,764,000.00)	(3,427,356,000.00)
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	70,599,000.00	(191,277,000.00)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	276,677,000.00	131,057,000.00
Incremento (disminución) de proveedores	192,325,000.00	(348,677,000.00)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	474,236,000.00	176,633,000.00
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(174,176,000.00)	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	708,140,000.00	(2,650,639,000.00)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	10,972,666,000.00	7,975,154,000.00
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	10,972,666,000.00	7,975,154,000.00
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	1,309,461,000.00	0
Compras de propiedades, planta y equipo	2,425,632,000.00	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	7,303,944,000.00	5,938,050,000.00

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2018-01-01 - 2018-09-30	2017-01-01 - 2017-09-30
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	511,199,000.00	319,693,000.00
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(7,908,916,000.00)	(5,618,357,000.00)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	1,156,610,000.00	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	(675,062,000.00)	(1,000,000,000.00)
Importes procedentes de préstamos	20,596,772,000.00	1,910,000,000.00
Reembolsos de préstamos	12,687,781,000.00	574,975,000.00
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	6,241,584,000.00	5,048,692,000.00
Intereses pagados	3,869,496,000.00	3,773,209,000.00
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(2,683,637,000.00)	(6,486,876,000.00)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	380,113,000.00	(4,130,079,000.00)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	380,113,000.00	(4,130,079,000.00)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	5,634,448,000.00	7,510,221,000.00
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6,014,561,000.00	3,380,142,000.00

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	113,541,663,000.00	0	0	32,537,657,000.00	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	10,210,750,000.00	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	10,210,750,000.00	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,012,950,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	712,967,000.00	0	0	5,528,617,000.00	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(1,318,319,000.00)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	299,983,000.00	0	0	3,363,814,000.00	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	113,841,646,000.00	0	0	35,901,471,000.00	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(19,865,000.00)	(19,865,000.00)	146,059,455,000.00	3,817,079,000.00	149,876,534,000.00
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	10,210,750,000.00	53,776,000.00	10,264,526,000.00
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	10,210,750,000.00	53,776,000.00	10,264,526,000.00
Aumento de capital social	0	0	0	0	1,012,950,000.00	225,531,000.00	1,238,481,000.00
Dividendos decretados	0	0	0	0	6,241,584,000.00	0	6,241,584,000.00
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(1,318,319,000.00)	0	(1,318,319,000.00)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	89,365,000.00	89,365,000.00	89,365,000.00	0	89,365,000.00
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(89,365,000.00)	(89,365,000.00)	3,574,432,000.00	279,307,000.00	3,853,739,000.00
Capital contable al final del periodo	0	0	(109,230,000.00)	(109,230,000.00)	149,633,887,000.00	4,096,386,000.00	153,730,273,000.00

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	95,383,575,000.00	0	0	25,524,669,000.00	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	10,595,901,000.00	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	10,595,901,000.00	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,802,477,000.00	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	1,662,539,000.00	0	0	3,386,153,000.00	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	139,938,000.00	0	0	7,209,748,000.00	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	95,523,513,000.00	0	0	32,734,417,000.00	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(103,006,000.00)	(103,006,000.00)	120,805,238,000.00	1,838,097,000.00	122,643,335,000.00
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	10,595,901,000.00	29,892,000.00	10,625,793,000.00
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	10,595,901,000.00	29,892,000.00	10,625,793,000.00
Aumento de capital social	0	0	0	0	1,802,477,000.00	976,498,000.00	2,778,975,000.00
Dividendos decretados	0	0	0	0	5,048,692,000.00	0	5,048,692,000.00
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	37,324,000.00	37,324,000.00	37,324,000.00	0	37,324,000.00
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(37,324,000.00)	(37,324,000.00)	7,312,362,000.00	1,006,390,000.00	8,318,752,000.00
Capital contable al final del periodo	0	0	(140,330,000.00)	(140,330,000.00)	128,117,600,000.00	2,844,487,000.00	130,962,087,000.00

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	113,841,646,000.00	113,541,663,000.00
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	17	19
Numero de empleados	201	174
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,925,323,970	3,956,776,551
Numero de acciones recompradas	42,194,229	0
Efectivo restringido	153,071,000.00	126,314,000.00
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	146,238,000.00	146,238,000.00	48,746,000.00	48,746,000.00

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2017-10-01 - 2018-09-30	Año Anterior 2016-10-01 - 2017-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	16,594,188,000.00	14,249,293,000.00
Utilidad (pérdida) de operación	11,882,315,000.00	10,747,499,000.00
Utilidad (pérdida) neta	11,796,913,000.00	16,584,143,000.00
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	11,732,790,000.00	16,526,127,000.00
Depreciación y amortización operativa	194,984,000.00	194,984,000.00

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,138,671,000.00	3,102,130,000.00
Total efectivo	1,138,671,000.00	3,102,130,000.00
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	153,071,000.00	126,314,000.00
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	4,722,819,000.00	2,406,004,000.00
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	4,875,890,000.00	2,532,318,000.00
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	6,014,561,000.00	5,634,448,000.00
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	1,378,461,000.00	1,449,060,000.00
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	92,373,000.00	60,512,000.00
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	413,259,000.00	599,750,000.00
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	1,884,093,000.00	2,109,322,000.00
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	1,262,464,000.00	1,262,464,000.00
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,262,464,000.00	1,262,464,000.00
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	4,247,003,000.00	4,364,675,000.00
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	4,247,003,000.00	4,364,675,000.00
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	214,088,787,000.00	203,064,242,000.00
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	214,088,787,000.00	203,064,242,000.00
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	443,698,000.00
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	443,698,000.00
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	443,698,000.00
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	156,869,000.00	153,209,000.00
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	227,227,000.00	210,101,000.00

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	239,058,000.00	204,883,000.00
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	239,058,000.00	204,883,000.00
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	1,914,054,000.00	1,725,389,000.00
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,153,112,000.00	1,930,272,000.00
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	504,156,000.00	1,834,223,000.00
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,041,364,000.00	4,127,805,000.00
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	391,394,000.00	2,474,703,000.00
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	391,394,000.00	2,474,703,000.00
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	443,795,000.00	276,331,000.00
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	443,795,000.00	276,331,000.00
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	1,230,165,000.00	974,694,000.00
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,673,960,000.00	1,251,025,000.00
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	7,016,896,000.00	7,290,520,000.00
Créditos Bursátiles a largo plazo	67,804,277,000.00	58,296,923,000.00
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	74,821,173,000.00	65,587,443,000.00
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	(109,230,000.00)	(19,865,000.00)
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(109,230,000.00)	(19,865,000.00)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	233,658,164,000.00	223,317,510,000.00
Pasivos	79,927,891,000.00	73,440,976,000.00
Activos (pasivos) netos	153,730,273,000.00	149,876,534,000.00
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	12,137,285,000.00	12,473,489,000.00
Pasivos circulantes	3,432,758,000.00	6,602,508,000.00
Activos (pasivos) circulantes netos	8,704,527,000.00	5,870,981,000.00

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	10,679,111,000.00	9,002,190,000.00	3,633,173,000.00	2,997,928,000.00
Ingresos por renta variable	572,513,000.00	412,877,000.00	205,372,000.00	142,012,000.00
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	188,691,000.00	186,424,000.00	71,419,000.00	61,268,000.00
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	1,169,810,000.00	985,193,000.00	414,685,000.00	337,446,000.00
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	80,206,000.00	130,579,000.00	20,698,000.00	34,591,000.00
Total de ingresos	12,690,331,000.00	10,717,263,000.00	4,345,347,000.00	3,573,245,000.00
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	1,298,604,000.00	1,023,880,000.00	414,499,000.00	347,342,000.00
Gastos por administración	843,643,000.00	819,885,000.00	305,189,000.00	260,910,000.00
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	141,089,000.00	114,135,000.00	62,519,000.00	38,230,000.00
Predial	338,147,000.00	249,979,000.00	123,600,000.00	81,561,000.00
Otros Gastos de operación	0	6,304,000.00	0	0
Total de gastos de venta	2,621,483,000.00	2,214,183,000.00	905,807,000.00	728,043,000.00
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	923,967,000.00	548,947,000.00	367,397,000.00	186,934,000.00
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	146,238,000.00	146,238,000.00	48,746,000.00	48,746,000.00
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	1,070,205,000.00	695,185,000.00	416,143,000.00	235,680,000.00
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	460,885,000.00	374,777,000.00	177,965,000.00	112,557,000.00
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,158,562,000.00	3,045,142,000.00	1,347,913,000.00	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	174,176,000.00	0	64,068,000.00	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	3,956,764,000.00	3,427,356,000.00	926,804,000.00	995,511,000.00

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior 2017-07-01 - 2017-09-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	5,750,387,000.00	6,847,275,000.00	2,516,750,000.00	1,108,068,000.00
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	3,672,684,000.00	3,581,831,000.00	1,159,465,000.00	1,224,867,000.00
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	89,190,000.00
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	581,863,000.00	0	(368,016,000.00)	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	342,080,000.00	0	292,141,000.00
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	229,957,000.00	105,466,000.00	165,826,000.00	40,491,000.00
Total de gastos financieros	4,484,504,000.00	4,029,377,000.00	957,275,000.00	1,646,689,000.00
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por el periodo de nueve y tres meses que terminó el 30 de septiembre 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

Información general y actividades

El Fideicomiso Fibra UNO ("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 ("Deutsche Bank México"). 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.

El 29 de junio de 2018, Fibra UNO realizó un convenio de sustitución fiduciaria, con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("Actinver") como nuevo fiduciario de Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank México. En consecuencia, el nombre de Fibra UNO ha cambiado a Fideicomiso Fibra UNO (Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver).

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 Galgva, 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.

Eventos relevantes del tercer trimestre

- i. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 12,980,807 CBFIS en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$318,353. Al 30 de septiembre de 2018, el importe total de CBFIS recomprados ascienda a 42,194,229 CBFIS equivalentes a \$1,156.6 millones de Pesos.
- ii. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO registró la venta de del piso 4 y piso 2 correspondientes a la propiedad ubicada en Reforma 155 con un precio de venta por \$275.5 millones de Pesos, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$64 millones de Pesos, la cual se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de ganancia en venta de propiedades de inversión.
- iii. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO recibió aportaciones por parte del Fideicomiso 2353 para el Fideicomiso 2584 por \$375 millones de Pesos para el desarrollo comercial del proyecto Mitikah.
- iv. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$2,000 millones de Pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existe saldo insoluto por pagar a BBVA Bancomer.
- v. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$1,800 millones de Pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banamex, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existe saldo insoluto por pagar a Banamex.
- vi. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$2,500 millones de Pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existe saldo insoluto por esta línea de crédito.
- vii. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander un monto por \$1,500 millones de Pesos, que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%.
- viii. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó de la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver un monto por \$310 millones de Pesos, el remanente por \$100 millones de Pesos, seguirá devengando intereses a una tasa TIIE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.
- ix. El 14 de septiembre de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios en el mercado nacional por \$9,200 millones de Pesos. Del monto total \$3,799.6 millones corresponden a la reapertura del Bono Funo 17 con un plazo remanente de 9.2 años esta reapertura se llevó a cabo a la tasa fija resultante de sumar los M-bonos de 10 años más 190 puntos base. El monto restante por \$5,400 millones de Pesos corresponde a una nueva emisión a un plazo de 4.6 años y se colocó a una tasa variable de TIIE más 83 puntos base.
- x. Con fecha 10 de agosto de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto por \$500 millones de Pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 18 de diciembre de 2018.
- xi. El 29 de junio de 2018, Fibra UNO celebró un convenio de sustitución fiduciaria con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a Actinver como nuevo fiduciario del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank México.

Actinver es una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos inmobiliarios.

La sustitución fue aprobada por los órganos de gobierno correspondientes de Fibra UNO a principio del 2018 quienes, producto de la venta de Deutsche Bank Mexico; buscaron cambiar de fiduciario a una institución que brinde la solidez requerida para el Fideicomiso. Como parte de la sustitución fiduciaria se obtuvo confirmación por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de que Actinver actualiza el supuesto de la fracción I del artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y, por consiguiente, continuará siendo aplicable el régimen fiscal previsto en el artículo 188 de dicha Ley.

Esta sustitución no afecta los derechos de los tenedores, ni impacta nuestra cartera, portafolios o conlleva algún otro cambio en la estructura organizacional.

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) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el año que termino el 31 de diciembre de 2017 ha sido reclasificado en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2018.

c) Estacionalidad

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

d) Valuación de propiedades de inversión a fechas intermedias

Al final de cada año la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando la técnica de flujos descontados. Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realiza su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión antes del cierre del año aplicando factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio del peso frente al dólar estadounidense. En consecuencia los estados financieros adjuntos no incluyen una valuación detallada de sus propiedades de inversión.

e) 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	
		30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 36,964	\$ 31,439	\$ 758,313	\$ 737,490
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	35.80%	35.80%	16,812	8,800	3,338,073	3,079,589
Total				\$ 53,776	\$ 40,239	\$ 4,096,386	\$ 3,817,079

- 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

	30/09/2018	31/12/2017
Activos	\$ 82,288	\$ 77,295
Propiedades de inversión	3,283,504	3,242,617
Pasivos	51,137	46,543
Patrimonio total	3,314,655	3,273,369
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,556,342	2,535,879
Participación no controladora	758,313	737,490
Utilidad del año	164,065	108,105
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	127,101	76,666
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 36,964	\$ 31,439

Fideicomiso 2584

	30/09/2018	31/12/2017
Activos	\$ 3,654,877	\$ 1,615,152
Propiedades de inversión	6,672,398	7,432,494
Pasivos	1,003,049	445,442
Patrimonio total	9,324,226	8,602,204
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	5,986,153	5,522,615
Participación no controladora	3,338,073	3,079,589
Utilidad del año	46,960	15,779
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	30,148	6,979
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 16,812	\$ 8,800

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 hubo 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 (20%) impactan el resultado del periodo y \$161,709 (80%) 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 a partir de su entrada 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 a partir del 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 implican 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.

g) 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 y los estados consolidados de resultados a la misma fecha y en el estado consolidado condensado intermedio de resultados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

Estados consolidados condensados intermedios de resultados por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2017

	Cifras reportadas al		Reclasificaciones		Cifras reformuladas al		Variación
	30/09/2017		Debe	Haber	30/09/2017		
Ingresos totales	\$	10,717,263			\$	10,717,263	-
Gastos totales		(2,640,671)				(2,640,671)	-
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		8,076,592				8,076,592	-
Gastos por intereses		(3,581,831)		417,190		(3,164,641)	417,190
Ingresos por intereses		374,777				374,777	-
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	\$	4,869,538			\$	5,286,728	417,190
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas		3,427,356	417,190			3,010,166	(417,190)
Otros ingresos (gastos)		2,328,899				2,328,899	-
Utilidad neta e integral consolidada	\$	10,625,793			\$	10,625,793	-
Participación controladora		10,595,901				10,595,901	-
Participación no controladora		29,892				29,892	-
	\$	10,625,793	417,190	417,190	\$	10,625,793	-

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 31/12/2017	Reclasificaciones		Cifras reformuladas al 31/12/2017	Variación
		Debe	Haber		
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
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)
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 30 de septiembre de 2018, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$617.2 millones de Pesos.

3. Efectivo y efectivo restringido	30/09/2018	31/12/2017
Efectivo y bancos	\$ 1,138,671	\$ 3,102,130
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	153,071	126,314
Inversiones en valores con vencimiento menor a 3 meses	4,722,819	-
	<u>\$ 6,014,561</u>	<u>\$ 3,228,444</u>
4. Inversiones en valores	30/09/2018	31/12/2017
Valores gubernamentales de negociación	\$ -	\$ 2,406,004
5. Rentas por cobrar a clientes	30/09/2018	31/12/2017
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,757,830	\$ 1,657,958
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(379,369)	(208,898)
	<u>\$ 1,378,461</u>	<u>\$ 1,449,060</u>
6. Otras cuentas por cobrar	30/09/2018	31/12/2017
Costos de obra por recuperar	\$ 90,118	\$ 90,118
Comisiones por cobrar	278,714	208,269
Deposito de seriedad	-	114,576
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	140,225
Otras cuentas por cobrar	44,427	46,562
	<u>\$ 413,259</u>	<u>\$ 599,750</u>

7. Propiedades de inversión	30/09/2018	31/12/2017
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 190,128,633	\$ 179,129,129
Inversión en proceso de construcción	20,285,849	20,266,964
Reservas territoriales	1,042,563	1,124,149
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,631,742	2,544,000
	<u>\$ 214,088,787</u>	<u>\$ 203,064,242</u>

Concepto	Tipo	Propiedades	30/09/2018	31/12/2017
Saldos al inicio del período			\$ 203,064,242	\$ 172,739,278
Adquisiciones:				
Montes Urales 620	Oficinas	1	1,145,760	-
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)	-
Venta Terreno Apodaca NL	Terreno	1	(109,586)	-
Venta Reforma 155 (Piso 2 y 4)	Oficinas	1	(211,431)	-
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición			7,303,944	5,735,117
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			3,533,858	4,861,339
Saldos al final del período			<u>\$ 214,088,787</u>	<u>\$ 203,064,242</u>

8. Inversiones en asociadas	% de participación	30/09/2018	31/12/2017
Torre Mayor	49%	\$ 2,681,419	\$ 2,821,995
Torre Diana	50%	1,565,584	1,542,680
		<u>\$ 4,247,003</u>	<u>\$ 4,364,675</u>

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	30/09/2018	31/12/2017
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	-	440,800
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(520,090)	(805,532)
	<u>\$ 1,553,584</u>	<u>\$ 1,708,942</u>

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

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de septiembre de 2018					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA Banc omer	MXN	TIE + 1.25%	ago-18	feb-19	\$ -	-
Quirografario	Santander	MXN	TIE + 1.25%	jul-18	oct-18	-	-
Quirografario	Santander	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	ago-18	-	-
Quirografario	BBVA Banc omer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	nov-18	-	-
Quirografario	BBVA Banc omer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	nov-18	-	-
Quirografario	BBVA Banc omer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	dic-18	-	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIE + 1.00%	jun-18	dic-18	-	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	jun-18	jun-19	100,000	-
Hipotecario	Finsa Banc omer US 84.7 millones	USD	4.89%	dic-13	nov-20	-	65,841
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,725,714	-
Hipotecario	Mettife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	527,995	-
Hipotecario	Mettife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	254,187	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,598,977	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-13	dic-28	2,795,432	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	-
Hipotecario	Banorte	MXN	TIE + 1.95%	dic-17	jun-38	2,561,793	-
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2018						\$ 40,484,998	1,865,841
Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2018							18.8120
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$							35,100,201
Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2018 en pesos equivalentes							75,585,199
Prestamos a corto plazo							(391,394)
Total prestamos a largo plazo							75,193,805
Costo de la transacción							(494,803)
Valor razonable de la deuda							(608,214)
						\$	74,090,788

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	TIE + 2%	sep-23	2,828,571	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	jun-18	410,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIE + 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	TIE + 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	TIE + 0.65%	abr-19	883,750	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	1,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIE + 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)
					\$	<u>65,587,443</u>

Al 30 de septiembre de 2018 y 2017 el valor de mercado de las UDI's fue de 6.105185 y 5.934551 respectivamente. Los montos mostrados en las tablas anteriores de préstamos referentes a este indicador ya se encuentran expresados en Pesos.

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 30 de septiembre 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 1.20 a 1.

11. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

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

Al 30 de septiembre 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 \$(730.4) millones de Pesos, que se muestran en el rubro de instrumentos financieros derivados en el pasivo no circulante.

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 un monto de \$443.7 millones de Pesos.

Las características de los SWAPS utilizados para la cobertura de los riesgos antes mencionados y su valor razonable al 30 de septiembre 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 30/09/18
1	50,000	944,750	18.8950	TIIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	\$ (64,743)
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	(65,028)
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	(88,255)
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	(83,917)
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	(61,557)
6	40,000	739,000	18.4750	TIIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	(41,592)
7	25,000	-	20.3465	TIIE + 3.09%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(68,285)
8	50,000	980,000	19.6000	TIIE + 2.80%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(75,500)
9	75,000	-	20.3700	TIIE + 3.06%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(200,118)
10	-	2,046,207	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	12,940
11	-	896,650	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	5,670
	450,000	9,580,357						\$ (730,385)

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
	450,000	8,600,357						\$ 443,006

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 diciembre de 2017 es el siguiente:

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	02/07/2018	\$ 692

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la posición primaria cubierta por todos los SWAPS asciende a \$450 millones de Dólares Norteamericanos, de los cuales \$350 millones de Dólares Norteamericanos cubren principal e intereses y \$100 millones de Dólares Norteamericanos cubren únicamente principal, así mismo se tienen \$2,942.9 millones de Pesos que cubren únicamente tasas de interés.

Al 30 de septiembre 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	30/09/2018	31/12/2017
Intereses por pagar	\$ 953,930	\$ 977,070
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	960,124	748,319
Proveedores	156,869	153,209
	<u>\$ 2,070,923</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 30 de septiembre de 2018 y 2017, fueron por \$155 millones de Pesos y \$26.5 millones de Pesos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, los costos de compensación relacionados al plan fueron por \$95 millones de Pesos. Durante 2018 y 2017, derivado del programa se pusieron en circulación 3,259,013 y 4,301,897 CBFIs, respectivamente.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	30/09/2018	31/12/2017
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 75,778	\$ 293,336
MTK Developers, S.A de C.V.		
Comisión por administración (6)	4,428	2,740
Gastos por:		
Fibra UNO Administración:		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	202,138	76,708
Honorarios de administración 0.5% (1)	542,835	653,904
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	-	188,030
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	839,275	833,044
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	-	172
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	353,728	402,684
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	244,901	274,100
Parks Mantenimiento, S. A. de C. V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	8,440	-

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 (IVA) 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. Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios con Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios prestados de mantenimiento a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los servicios.
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 siendo renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/09/2018	31/12/2017
Por cobrar:		
Parks Operadora Hotelera, S.A. de C.V.	\$ 82,310	\$ 59,526
Varias	10,063	986
	\$ 92,373	\$ 60,512
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 103,149	\$ 118,846
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	21,856	27,999
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	28,308	19,157
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	19,238	-
Parks Mantenimiento, S.C.	3,689	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	50,495	34,797
Fideicomiso 2304	-	6,045
Otros	492	3,257
	\$ 227,227	\$ 210,101

15. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, existen 3,925,323,970 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
9 de agosto de 2018	\$ 2,127,113	\$ 2,127,113	\$ -
9 de mayo de 2018	2,093,789	2,093,789	-
12 de febrero de 2018	2,020,682	1,307,715	712,967
Total al 30 de septiembre de 2018	\$ 6,241,584	\$ 5,528,617	\$ 712,967
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	\$ 6,767,492	\$ 5,104,953	\$ 1,662,539

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$712.9 millones de Pesos y \$1,662.5 millones de Pesos, respectivamente, los cuales, 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 23 de septiembre 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 y reembolso de patrimonio por un total de \$2,164.5 millones de Pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de noviembre de 2018.

17. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Alvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 23 de octubre de 2018.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a. 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 reporte 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 hubo 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 (20%) impactan el resultado del periodo y \$161,709 (80%) 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 a partir de su entrada 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 a partir del 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 implican 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.

b. 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 y los estados consolidados de resultados a la misma fecha y en el estado consolidado condensado intermedio de resultados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

a. 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 hubo 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 (20%) impactan el resultado del periodo y \$161,709 (80%) 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 a partir de su entrada 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 a partir del 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 implican 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.

b. 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 y los estados consolidados de resultados a la misma fecha y en el estado consolidado condensado intermedio de resultados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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. Eventos relevantes del segundo trimestre

- i. El 29 de junio de 2018, Fibra UNO celebró un convenio de sustitución fiduciaria con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Actinver) como nuevo fiduciario del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (Deutsche Bank).

Actinver es una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos inmobiliarios.

La sustitución fue aprobada por los órganos de gobierno correspondientes del Fibra UNO a principio del 2018 quienes, producto de la venta de Deutsche Bank Mexico; buscaron cambiar de fiduciario a una institución que brinde la solidez requerida para el Fideicomiso. Como parte de la sustitución fiduciaria se obtuvo confirmación por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de que Actinver actualiza el supuesto de la fracción I del artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y, por consiguiente, continuará siendo aplicable el régimen fiscal previsto en el artículo 188 de dicha Ley.

Esta sustitución no afecta los derechos de los tenedores, ni impacta nuestra cartera, portafolios o conlleva algún otro cambio en la estructura organizacional.

- ii. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 29,030,615 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$833,267. Al 30 de junio de 2018, el importe total de CBFIS recomprados asciende a 29,213,422 CBFIs equivalentes a \$838,257.
- iii. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO concretó la venta de un terreno ubicado en el municipio de Apodaca en el estado de Nuevo León, con un precio de venta por \$196.8 millones de pesos, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$87.2 millones de pesos, la cual se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de ganancia en venta de propiedades de inversión.
- iv. Con fecha 21 de junio 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 18 de diciembre de 2018.
- v. Durante mayo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por un monto de \$1,000 millones, que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%, la cual con fecha 15 de junio de 2018, Fibra UNO pagó por un monto de \$1,000 millones de pesos. Así mismo, el 15 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,000 millones de la misma línea de crédito con Santander a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento el 14 de agosto de 2018.
- vi. Con fecha 12 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$410 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.80%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$410 millones de la misma línea de crédito con Actinver a una tasa TIIE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.
- vii. Con fecha 5 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$500 millones de la misma línea de crédito con BBVA Bancomer a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento el 30 de noviembre de 2018.
- viii. Con fecha 4 de junio 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 30 de noviembre de 2018.
- ix. Con fecha 4 de junio de 2018, Fibra UNO pre-pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banamex por un monto de \$1,800 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.00% y con vencimiento el 2 de agosto de 2018. El 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a una tasa TIIE más 1.00% con vencimiento el 4 de diciembre de 2018.

- x. El 13 de abril de 2016, Fibra UNO llevó a cabo la amortización anticipada de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios con clave pizarra FUNO 16 por \$883,750, el cual devengaba intereses a una tasa TIIE más 0.65%.
- xi. 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.

3. Eventos relevantes del tercer trimestre

- i. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 12,980,807 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$318,353. Al 30 de septiembre de 2018, el importe total de CBFIs recomprados asciende a 42,194,229 CBFIs equivalentes a \$1,156.6 millones de Pesos.
- ii. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO registró la venta de del piso 4 y piso 2 correspondientes a la propiedad ubicada en Reforma 155 con un precio de venta por \$275.5 millones de Pesos, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$64 millones de Pesos, la cual se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de ganancia en venta de propiedades de inversión.
- iii. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO recibió aportaciones por parte del Fideicomiso 2353 para el Fideicomiso 2584 por \$375 millones de Pesos para el desarrollo comercial del proyecto Mitikah.
- iv. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$2,000 millones de Pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existe saldo insoluto por pagar a BBVA Bancomer.
- v. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$1,800 millones de Pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banamex, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existe saldo insoluto por pagar a Banamex.
- vi. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$2,500 millones de Pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existe saldo insoluto por esta línea de crédito.
- vii. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander un monto por \$1,500 millones de Pesos, que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%.
- viii. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó de la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver un monto por \$310 millones de Pesos, el remanente por \$100 millones de Pesos, seguirá devengando intereses a una tasa TIIE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.
- ix. El 14 de septiembre de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios en el mercado nacional por \$9,200 millones de Pesos. Del monto total \$3,799.6 millones corresponden a la reapertura del Bono Funo 17 con un plazo remanente de 9.2 años esta reapertura se llevó a cabo a la tasa fija resultante de sumar los M-bonos de 10 años más 190 puntos base. El monto restante por \$5,400 millones de Pesos corresponde a una nueva emisión a un plazo de 4.6 años y se colocó a una tasa variable de TIIE más 83 puntos base.
- x. Con fecha 10 de agosto de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto por \$500 millones de Pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 18 de diciembre de 2018.
- xi. El 29 de junio de 2018, Fibra UNO celebró un convenio de sustitución fiduciaria con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a Actinver como nuevo fiduciario del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank México.

Actinver es una institución financiera de reconocida solvencia, prestigio y con experiencia en el manejo de fideicomisos inmobiliarios.

La sustitución fue aprobada por los órganos de gobierno correspondientes de Fibra UNO a principio del 2018 quienes, producto de la venta de Deutsche Bank Mexico; buscaron cambiar de fiduciario a una institución que brinde la solidez requerida para el Fideicomiso. Como parte de la sustitución fiduciaria se obtuvo confirmación por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de que Actinver actualiza el supuesto de la fracción I del artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y, por consiguiente, continuará siendo aplicable el régimen fiscal previsto en el artículo 188 de dicha Ley.

Esta sustitución no afecta los derechos de los tenedores, ni impacta nuestra cartera, portafolios o conlleva algún otro cambio en la estructura organizacional.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
---	---

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
--	---

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---
