

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	157
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	158
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	160
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	161
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	163
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	165
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	168
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	171
[700002] Datos informativos del estado de resultados	172
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	173
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	174
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	178
[800500] Notas - Lista de notas.....	180
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	195
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	196
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos	198
[815101] Anexo AA.....	200

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]



FIBRA UNO REPORTA CRECIMIENTOS DEL 11.4% EN FONDOS DE OPERACIÓN, 12.1% EN FONDOS AJUSTADOS DE LA OPERACIÓN Y 10.4% EN INGRESOS DE PROPIEDADES VS 1T18

Ciudad de México a 29 de abril de 2019 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión de bienes raíces en México anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre 2019.

Durante el Primer Trimestre 2019	Desde el Primer Trimestre 2018
<ul style="list-style-type: none"> • Crecimiento de 2.0% en Ingresos Totales para llegar a Ps. \$4,603.2 millones. • Crecimiento NOI en 2.5% alcanzando los Ps. \$3,667.7 millones. • Crecimiento NOI/CBFI⁽¹⁾ en 2.7% y margen NOI sobre rentas de 88.8%. • Normalizando la capitalización de intereses del 4T18, el FFO/CBFI y el AFFO/CBFI crecen un 2.9% y 2.4% respectivamente. • Crecimiento de 0.9% en dividendo por CBFI⁽²⁾. • Estabilidad en el ABR, manteniendo 8.6 millones de m2. • Ocupación alcanzada de 95.4%, 10 pbs arriba del 4T18. • Leasing spread 330 pbs arriba de inflación en pesos y 100 pbs arriba de inflación en dólares. • Adquisición del 40% de Antea y terreno aledaño denominado Corredor Urbano en Querétaro en Ps. \$2,227.9 millones (parte del Portafolio Turbo) • Venta de una fracción del terreno denominado Corredor Urbano Querétaro en aprox. Ps. \$200 millones a un 25% superior a valor en libros. • NAV/CBFI= Ps. \$40.07 • Se incorpora nueva sección en el reporte de cálculo de NAV. 	<ul style="list-style-type: none"> • Los Ingresos Totales incrementaron en 11.5% para llegar a Ps. 4,603.2 millones. • Crecimiento NOI en 11.8% alcanzando los Ps. \$3,667.7 millones. • Crecimiento NOI/CBFI⁽¹⁾ en 13.8%. • Crecimiento FFO/CBFI⁽²⁾ en 13.4%⁽³⁾. • Crecimiento AFFO/CBFI⁽²⁾ en 14.1%⁽³⁾. • Crecimiento de 9.6% en dividendo por CBFI⁽²⁾. • Ocupación alcanzada de 95.4%, crecimiento de 60 pbs. • El crecimiento de 510 pbs arriba de inflación promedio ponderada del año en propiedades constantes. • Crecimiento de 5.0 % en ABR alcanzando 8.6 millones de m2.

(1) CBFI's promedio del período. (2) CBFI's al momento de la distribución. (3) Sin normalizar el 4T18.



Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Me complace presentarles una vez más los sólidos resultados de nuestra empresa. Una vez más, mantuvimos la ocupación en torno a nuestro objetivo del 95%, logrando alcanzar un margen de NOI sobre rentas de 88.8% y logramos crecer un poco el margen NOI sobre ingreso total a 79.7%. Quiero resaltar el crecimiento sólido de nuestros Ingresos en 11.5%, NOI en 11.8% y FFO en 11.4% comparados con el primer trimestre de 2018. También quiero resaltar la sólida actividad de renovaciones, o Leasing Spread, así como nuestro desempeño a propiedades constantes. Las renovaciones se ubicaron en 330 pbs por encima de inflación en pesos y 100 pbs por encima de inflación en dólares, mientras que el desempeño de propiedades constante se ubicó en un sólido 510 pbs por encima de la inflación.

Soy consciente de que estamos mostrando una disminución en FFO / CBFI, sin embargo, no estoy preocupado porque la disminución se debe a la contabilidad y no a las operaciones reales. Eso significa que el flujo de efectivo está llegando fuerte a nuestra compañía.

A pesar del efecto negativo de la estacionalidad de las rentas variables en nuestro negocio, que tienden a ser más altas al final del año, y del efecto negativo de los intereses capitalizados durante este trimestre en particular, logramos aumentar nuestro dividendo en casi 1.0% trimestre a trimestre con una razón de pago del 100% de nuestro AFFO. Esto significa que nuestro negocio se mantiene sólido y genera flujos de efectivo crecientes, incluso con rentas variables más bajas y excluyendo los efectos contables de los intereses capitalizados.

En la parte contable, quiero dedicar un tiempo a revisar los cambios en nuestras políticas contables y su impacto en nuestros resultados financieros. Una vez más, quiero subrayar con firmeza que estoy muy satisfecho con el rendimiento operativo de nuestras propiedades.

Durante 2018, adoptamos una aplicación más estricta de la norma IAS 23, que nos obliga a capitalizar todos los costos de los activos de desarrollo, incluidos los costos financieros. Desde que adoptamos esta política posterior al inicio del año, tuvimos que capitalizar una mayor cantidad de intereses durante el segundo, tercer y cuarto trimestre de 2018.

A partir del primer trimestre de 2019, estamos capitalizando una cantidad normalizada de intereses en relación con nuestra cartera en desarrollo; por lo tanto, durante el 1T19 capitalizamos menos intereses que durante el 4T18. Además de esto, Torre Cuarzo ya no se considera un desarrollo, desde la perspectiva de los contadores y, aunque la propiedad aún no está estabilizada, como se muestra en nuestra cartera “*In service*”, no estamos capitalizando los intereses asociados con esta propiedad a partir de este trimestre.

El efecto neto de estos temas resulta en una mayor cantidad de intereses que pasan por el estado de resultados y que, por lo tanto, parecería reducen nuestro FFO, en particular si lo vemos por certificado.

Si normalizamos los intereses capitalizados, es decir, capitalizamos sólo el monto que habría correspondido al 4T18, sin el efecto de “recuperación” del año, de acuerdo a la IAS 23, nuestro FFO y AFFO por CBFI habría crecido 8.6% y 9.3% respecto al año anterior.

En la sección de discusión de resultados trimestrales de nuestro informe, podrán encontrar una descripción clara de los efectos de los intereses capitalizados.

Añadimos una página describiendo el cálculo de nuestro NAV por CBFI y el cap rate implícito al que están valuadas las propiedades. Es importante considerar que 1) nuestras rentas, por estrategia son más atractivas que el mercado, 2) que varios edificios están en fase de estabilización y 3) contamos con un gran número de propiedades con ubicaciones irremplazables.

La tasa de capitalización corriente, es decir último trimestre por 4, arroja un valor sumamente razonable para nuestro portafolio de propiedades. Es por esto, entre muchos otros factores, que hemos sido capaces de vender activos a un promedio de 32% por encima de NAV.

Este parece ser un trimestre tranquilo, pero pueden estar seguros de que nos mantenemos enfocados en las muchas tareas que tenemos frente a nosotros y que nos han permitido ofrecer resultados sólidos por 33 trimestres consecutivos. Mantenemos nuestro enfoque en maximizar el valor de nuestras propiedades, lo que al final resulta en una generación de flujo de efectivo fuerte y creciente.

Continuamos trabajando en la entrega de nuestros proyectos en desarrollo y estamos convencidos que contribuirán con un sólido flujo de efectivo a nuestro negocio en un futuro cercano. Seguimos convencidos de que MÉXICO es un gran lugar para invertir, en particular, en bienes raíces. La dinámica de nuestro negocio y la combinación de factores que están presentes hoy nos dan plena confianza de que lo mejor está por venir.

Gracias por confiarnos su capital, continuaremos trabajando incansablemente para asegurarnos de maximizar la creación de valor sostenible a largo plazo para nuestros diversos inversionistas, que es el modelo sobre el que está creado este negocio.

Sinceramente,

André El-Mann

CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

						Δ%	Δ%
	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18	1T19vs4T18	1T19vs1T18
Ingresos totales	4,603.2	4,514.8	4,345.3	4,215.2	4,129.8	2.0%	11.5%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,129.5	4,074.5	3,910.0	3,790.2	3,740.2	1.4%	10.4%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	2.5%	11.8%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	79.7%	79.2%	79.2%	79.5%	79.4%	0.5%	0.3%
Margen NOI sobre ingreso por rentas ⁽³⁾	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	1.2%	1.3%
Fondos de operaciones (FFO)	2,218.4	2,353.2	2,202.9	1,957.0	1,991.4	-5.7%	11.4%
Margen FFO	53.7%	57.8%	56.3%	51.6%	53.2%	-7.0%	0.9%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	0.9428	0.9176	0.8739	0.8483	0.8282	2.7%	13.8%
FFO ⁽⁴⁾	0.5703	0.6036	0.5597	0.4959	0.5029	-5.5%	13.4%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5806	0.6162	0.5760	0.5177	0.5087	-5.8%	14.1%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5806	0.5755	0.5550	0.5401	0.5297	0.9%	9.6%
CBFiS							
CBFiS promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,890.1	3,898.8	3,935.7	3,948.5	3,960.0	-0.2%	-1.8%
CBFiS en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,890.1	3,890.1	3,925.3	3,938.3	3,964.3	0.0%	-1.9%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	8,681.1	8,614.7	8,454.3	8,418.8	8,270.9	0.8%	5.0%
Propiedades ⁽⁸⁾	559	559	557	557	552	0.0%	1.3%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.3	4.5	4.5	4.4	0.6%	-1.1%
Ocupación total	95.4%	95.3%	95.4%	94.6%	94.8%	0.0%	0.6%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	538.8	538.8	643.8	739.9	739.9	0.0%	-27.2%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	263.4	263.4	263.4	263.4	263.4	0.0%	0.0%

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

(2) NOI/Ingresos totales

(3) NOI/ ingresos por renta

(4) Se calcula con el promedio de CBFiS durante el periodo.

(5) Se calcula con los CBFiS al final de periodo

(6) Millones de CBFiS

(7) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino y Torre Diana, así como ABR in service

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 536

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

Cifras en millones de pesos

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18	1T19vs4T18	1T19vs1T18
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,051.0	3,995.6	3,838.5	3,728.6	3,684.5	4.1%	22.8%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	78.5	78.9	71.4	61.6	55.7	10.5%	15.1%
Comisión por Administración	20.1	20.4	20.7	33.3	26.2	-1.4%	-87.7%
Total Ingresos	4,149.6	4,094.9	3,930.7	3,823.4	3,766.4	4.2%	17.4%
Gastos de Operación	-289.9	-286.6	-305.2	-270.4	-268.0	-6.1%	26.6%
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	0.8	-31.3	0.2	-50.5	-78.5	-16938.7%	148.4%
Predial	-121.9	-128.5	-123.6	-113.8	-100.7	4.0%	47.9%
Seguro	-70.9	-70.9	-62.5	-39.3	-39.3	13.3%	85.4%
Total Gastos de operación	-481.9	-517.3	-491.1	-474.0	-486.6	5%	42%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	4.0%	14.5%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	-0.2%	-6.6%

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

Discusión de Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

Comparando los resultados del primer trimestre de 2019 contra el cuarto trimestre de 2018 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron en Ps. \$88.4 millones alcanzando un total de Ps. \$4,603.2 millones, lo que representa un incremento de 2.0% respecto al 4T18. A pesar de que las rentas variables bajan por factores estacionales respecto al último trimestre del año, el incremento en los ingresos se debe principalmente al aumento en los derechos fiduciarios por la adquisición del 21% adicional de Torre Mayor, y al efecto de los incrementos en las renovaciones de contratos.

El *leasing spread* es de 330 pbs arriba de la inflación promedio ponderada anual en pesos de 4.6% y 100 pbs arriba de la inflación promedio ponderada anual en dólares de 2.3%.

En cuanto al precio de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes se encuentra 510 pbs arriba de la inflación promedio ponderada de 4.03% comparado contra el 1T18.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 95.4%, 10 pbs arriba del trimestre anterior. La tendencia positiva en el segmento industrial refleja la fuerte dinámica del mercado.

- i. El segmento comercial tuvo una ocupación de 94.5%; 30 pbs por debajo del 4T18.
- ii. El segmento industrial tuvo una ocupación de 97.6%, es decir, un incremento de 40 pbs respecto al 4T18.
- iii. El segmento de oficinas tuvo un decremento de 30 pbs respecto al 4T18 con un 89.0% de ocupación.
- iv. La ocupación total “*in service*” pasó de 48.5% a 53.4%; este incremento es reflejo de la creciente demanda de espacios bien ubicados y de buena calidad; característica principal de las propiedades de FUNO.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

El gasto de mantenimiento tuvo un incremento de Ps. \$1.6 millones o 0.3% respecto al 4T18, este efecto es consecuencia principalmente de la inflación en los servicios básicos.

Los gastos de seguros se mantuvieron estables en Ps. \$70.8 millones con respecto al trimestre anterior. Esto debido a la estabilización del portafolio de propiedades que permite homogeneizar el monto trimestral de la prima de seguro.

El impuesto predial decreció en Ps. \$6.6 millones o 5.1% debido principalmente a ahorros logrados por aprovechar descuentos por pronto pago.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$90.1 millones o 2.5% respecto al 4T18 para llegar a Ps. \$3,667.7 millones. Lo que significa un margen del 88.8% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 79.7% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un incremento de Ps. \$204.8 millones o 21.0% respecto al 4T18, esto debido principalmente a:

- i. La disminución en 24.8% del monto de intereses capitalizados asociados con el desarrollo respecto al 4T18;

período en el que se recuperó la capitalización de intereses correspondiente a todo el 2018.

ii. La disminución en los ingresos por intereses.

iii. El aumento en el saldo total de nuestra deuda (como se explica más adelante).

	Reportado 4T18	Normalizado 4T18	Reportado 1T19	vs 4T18 reportado	vs 4T18 normalizado
Intereses	-1,112.6	-1,310.1	-1,336.3	20.1%	2.0%
FFO ⁽²⁾	2,353.2	2,155.7	2,218.4	-5.7%	2.9%
AFFO	2,402.3	2,204.8	2,258.4	-6.0%	2.4%

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación controlados por FUNO tuvieron un decremento de Ps. \$134.7 millones o 5.7% comparado con el 4T18, para llegar a un monto total de Ps. \$2,218.4 millones. Normalizando la capitalización de intereses del 4T18, el FFO habría crecido un 2.9%.

Utilidad en Venta de Propiedades de Inversión

Durante este trimestre se concluyó la venta de terrenos en la ciudad de Querétaro obteniendo una utilidad por dicha venta de aprox. Ps. \$40.0 millones. La venta se realizó un 25% superior a su valor en libros.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un decremento de Ps. \$143.8 millones o 6.0% comparado con el 4T18 alcanzando un total de Ps. \$2,258.4 millones. Normalizando la capitalización de intereses del 4T18, el AFFO habría crecido un 2.4%.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 1T19 Fibra UNO no realizó movimientos en el número de CBFIs. Resultando en un FFO y AFFO por CBFi de 0.5703 y 0.5806 respectivamente.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 1T19 alcanzaron Ps. \$1,668.5 millones, es decir, un aumento de Ps. \$360.3 millones respecto al trimestre anterior. Típicamente el primer trimestre de cada año se incrementan las rentas por cobrar por temas presupuestales tanto de empresas privadas como del gobierno. Aunado a esto, la transición en la administración del Portafolio Morado, similar a un proceso de adquisición, generó un atraso en pagos.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$5,758.3 millones respecto al 4T18, incluida Inversión en Asociadas, como resultado del efecto neto de:

i. La inversión en proyectos en desarrollo.

ii. La adquisición del 40% de Antea y un terreno aledaño denominado Corredor Urbano en Querétaro en Ps. \$2,227.9 millones

iii. La revaluación de todos nuestros activos; incluidas Inversión en Asociadas.

Deuda

La deuda total en el 1T19 alcanzó los Ps. \$82,298.7 millones contra Ps. \$79,849.9 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe principalmente a la disposición de Ps. \$3,000.0 millones de líneas de crédito revolventes a corto plazo utilizados en compra de propiedades y la continuación de inversión en proyectos en desarrollo.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento de Ps. \$2,073.0 millones o 1.3% (incluyendo la participación controlada y no controlada) en el 1T19 comparado con el trimestre anterior derivado de:

- Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- El pago de dividendos correspondientes al resultado del 4T18.

Reconciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18	Δ%	Δ%
						1T19vs4T18	1T19vs1T18
Ingresos de las propiedades	4,129.5	4,074.5	3,910.0	3,790.2	3,740.2	1.4%	10.4%
Ingresos totales	4,603.2	4,514.8	4,345.3	4,215.2	4,129.8	2.0%	11.5%
- Gastos operativos	-289.9	-286.6	-305.2	-270.4	-268.0	1.2%	8.2%
- Gastos de mantenimiento	-452.8	-451.2	-414.5	-442.2	-441.9	0.3%	2.5%
- Predial	-121.9	-128.5	-123.6	-113.8	-100.7	-5.1%	21.1%
- Seguro	-70.9	-70.9	-62.5	-39.3	-39.3	0.0%	80.3%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0%	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	2.5%	11.8%
Margen sobre ingresos totales	79.7%	79.2%	79.2%	79.5%	79.4%	0.5%	0.3%
Margen sobre ingresos por renta	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	1.2%	1.3%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,263.8	7,006.2	4,582.9	862.0	4,819.6	-39.1%	-11.5%
+/- Ajustes al valor razonable	-1,556.8	-6,493.3	-926.8	-1,367.5	-1,662.4	-76.0%	-6.4%
+/- Variación de tipo de cambio	-491.8	1,234.7	-1,347.9	2,124.4	-1,935.0	-139.8%	-74.6%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-83.1	367.1	-368.0	247.0	702.9	-122.6%	-111.8%
+ Amortización de comisiones bancarias	41.6	37.7	165.8	26.5	37.7	10.4%	10.4%
+ Provisión para el PCE	107.9	260.6	155.1	124.1	23.7	-58.6%	354.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	48.7	48.7	48.7	0.0%	-47.6%
- Participación no controlada	-48.8	-36.2	-42.8	-20.0	-20.9	34.6%	133.0%
+/- Gastos no recurrentes	-40.0	-49.1	-64.1	-87.2	-22.9	-18.6%	74.7%
FFO	2,218.4	2,353.2	2,202.9	1,957.9	1,991.4	-5.7%	11.4%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	40.0	49.1	64.1	87.2	22.9	-18.6%	74.7%
- CAPEX de mantenimiento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,258.4	2,402.3	2,267.0	2,045.1	2,014.3	-6.0%	12.1%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	0.9428	0.9176	0.8739	0.8483	0.8282	2.7%	13.8%
FFO ⁽²⁾	0.5703	0.6036	0.5597	0.4959	0.5029	-5.5%	13.4%
AFFO ⁽²⁾	0.5806	0.6162	0.5760	0.5179	0.5087	-5.8%	14.1%
Distribución ⁽²⁾	0.5806	0.5755	0.5550	0.5401	0.5297	0.9%	9.6%

- (1) 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.
 (2) Normalizando la capitalización de intereses del 4T18, el crecimiento de FFO y AFFO por CBFI habría sido de 2.9% y 2.4% comparado con el 4T18.

Cálculo de NAV:

NAV es el “valor neto de los activos”, Incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restados los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión utilizamos tres diferentes metodologías; capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso. La valuación de nuestros activos se realiza por un tercero independiente una vez al año y trimestralmente se lleva a cabo una estimación de ajuste interna utilizando la plataforma Argus Enterprise.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 1Q19:

NAV	Ps. (000's)	CAP RATE	Ps. (000's)
Total de patrimonio controlado	155,893	NOI ⁽¹⁾ (último trimestre x 4)	14,659
Participación no controlada	4,285	inversión terminada	206,782
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	160,178	Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,698
CBFIs (millones)	3,890.1	Total propiedades operativas ⁽²⁾	209,480
NAV/CBFI (Ps.)	\$ 40.07	CAP RATE	7.0%

(1) NOI a nivel propiedades

(2) Incluye propiedades "In service" y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

Resumen del Portafolio en Operación

	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18	Δ%	Δ%
						1T19vs4T18	1T19vs1T18
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,361.1	3,294.7	3,205.6	3,200.2	3,147.5	2.0%	6.8%
Operaciones ⁽¹⁾	347	346	345	345	343		
Duración promedio de contratos (años)	5.5	5.5	5.7	5.8	5.9		
Ocupación total	94.5%	94.8%	94.8%	94.8%	94.8%	-0.3%	0.0%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	4,118.9	4,117.7	4,072.3	4,087.0	4,005.7	0.0%	2.8%
Operaciones ⁽¹⁾	116	116	116	116	114		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.6	3.9	3.8	3.6		
Ocupación total	97.6%	97.2%	97.4%	97.3%	96.9%	0.4%	0.7%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,201.1	1,202.4	1,176.3	997.4	1,117.7	-0.1%	7.5%
Operaciones ⁽¹⁾	96	97	96	93	95		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.4	3.0	2.9	2.9		
Ocupación total	89.0%	89.3%	89.1%	90.7%	86.8%	-0.3%	2.5%





Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación de FUNO por segmento al cierre del 1T19 excluyendo las propiedades “in service”:

SEGMENTO	DISPONIBLE	OCUPADO	IN SERVICE	Total general	% Ocupación
COMERCIAL	179,194	3,102,871	79,075	3,361,139	94.5%
INDUSTRIAL	99,118	4,019,777		4,118,894	97.6%
OFICINA	110,787	895,963	194,337	1,201,087	89.0%
Total general	389,099	8,018,611	273,411	8,681,121	95.4%

El avance de la ocupación de las propiedades “in service” al 1T19 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION 1T19	VS 4T18
OFICINA	101,871	92,465	194,337	47.6%	+ 4.5%
COMERCIAL	25,593	53,482	79,074	67.6%	+ 4.6%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
TOTAL	127,464	145,947	273,411	53.4%	+ 4.9%

Nota: Durante el 1T19 la propiedad Montes Urales 620 del segmento oficina pasó de categoría “In Service” a operación debido a que fue arrendada al 100%.

Rentas propiedades constants

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T18 (Ps.) 000's	1T19 (Ps.) 000's	% Variación
INDUSTRIAL	\$ 3,601.34	\$ 3,926.63	9.0%
COMERCIAL	\$ 7,660.40	\$ 8,510.80	11.1%
OFICINA	\$ 3,385.53	\$ 3,994.30	18.0%
Total general	\$ 14,647.27	\$ 16,431.74	12.2%

Durante el primer trimestre 2019, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes del 12.2% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el de oficinas con un 18.0%, seguido por el comercial con un 11.1% e industrial con un 9.0%. Estos incrementos se deben principalmente al ingreso de nuevos m2 en el segmento de oficinas y a que se han logrado renovaciones con incrementos significativamente arriba de inflación.

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T18	1T19	% Variación
INDUSTRIAL	96.9%	97.6%	0.6%
COMERCIAL	94.0%	94.8%	0.8%
OFICINA	82.3%	82.6%	0.3%
Total general	93.8%	94.4%	0.7%

La ocupación incrementó en 70 pbs en el segmento industrial, en 80 pbs en el comercial y 30 pbs en el segmento de oficinas. Los tres segmentos continúan con una dinámica positiva en la demanda de espacios.

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T18	1T19	% Variación
INDUSTRIAL	4,005,749	4,069,230	1.6%
COMERCIAL	3,168,498	3,180,739	0.4%
OFICINA	1,157,026	1,167,041	0.9%
Total general	8,331,272	8,417,011	1.0%

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 100 pbs. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con 160 pbs debido a expansiones, el segmento comercial creció en 40 pbs debido a las constantes remodelaciones en nuestros centros comerciales, mientras que el segmento de oficinas creció 90 pbs debido a propiedades que se encontraban en construcción y pasaron a "in service" por etapas.

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES					
Sector	1T18 (Ps.)	1T19 (Ps.)	% Var. \$/ M2	Inflación ponderada	Spread vs inflación @ 4.03%
INDUSTRIAL	\$ 77.5	\$ 82.8	6.8%	4.0%	2.8%
COMERCIAL	\$ 214.3	\$ 235.3	9.8%	4.0%	5.7%
OFICINA	\$ 332.8	\$ 351.7	5.7%	4.0%	1.6%
Total general	\$ 158.6	\$ 173.1	9.1%	4.0%	5.1%

Respecto al precio por m2, el segmento con mayor crecimiento es el comercial con un 5.7% arriba de inflación, seguido del segmento industrial con crecimiento de 2.8% arriba de inflación y el de oficinas con 1.6% arriba de inflación. El tipo de cambio fue una variable importante en los últimos dos sectores en los que tenemos ingresos en dólares.

El crecimiento global del precio por m2 en propiedades constantes comparado con la inflación promedio ponderada del trimestre es de 510 pbs.

Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 4T18	Ingresos 1T19	% Variación
Comercial	2,279,424	2,323,092	1.9%
Industrial	977,565	975,870	-0.2%
Oficinas	738,575	752,060	1.8%
TOTAL	3,995,564	4,051,022	1.4%

Pipeline Adquisiciones

Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
Industrial	0.0	0.0
Comercial	2,067.8	188.4
Oficinas	0.0	0.0
	2,067.8	188.4

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:

LEASE SPREAD 1T 2019									
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2019	\$ / M2 2018 (000's)	\$/M2 2019 (000's)	% Var \$ / M2 2018 vs 2017	Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Retail	1,276	931,772	207,351	\$ 337.1	\$ 374.5	11.1%	4.6%	6.5%
	Industrial	52	375,975	441,493	\$ 63.9	\$ 71.0	11.0%	4.6%	6.5%
	Office	69	358,107	116,253	\$ 241.4	\$ 256.7	6.3%	4.6%	1.8%
Total MXP		1,397	1,665,855	765,097	\$ 168.2	\$ 181.4	7.9%	4.6%	3.3%
USD	Retail	87	4,437	8,562	\$ 41.0	\$ 43.2	5.3%	2.3%	3.0%
	Industrial	10	8,678	126,090	\$ 5.6	\$ 5.7	2.7%	2.3%	0.4%
	Office	16	5,751	23,265	\$ 19.4	\$ 20.6	6.1%	2.3%	3.8%
Total USD		113	18,865	157,917	\$ 9.6	\$ 10.0	3.3%	2.3%	1.0%

Para el primer trimestre de 2019; el leasing spread fue de **330 pbs** arriba de inflación en pesos (INPC), y de **100 pbs** arriba de inflación en dólares (CPI).

El segmento comercial muestra el mayor incremento tanto en pesos (11.1%) como en dólares (5.3%), en ambos casos con un spread significativamente arriba de la inflación promedio. Esto confirma que la dinámica del sector se encuentra sólida y en crecimiento.

El segmento industrial muestra un mejor leasing spread en pesos que en dólares, esto se debe principalmente a la apreciación del tipo de cambio, que resulta en mayores incrementos en pesos para recuperar la depreciación del tipo de cambio en los últimos años.

El segmento de oficinas cuenta con un spread mayor en dólares (380 bps) que en pesos (180 bps) esto debido principalmente la actualización de rentas en contratos viejos.

Es importante mencionar que el leasing spread considera únicamente rentas fijas. Es decir, de incluir la renta variable el spread sería aún mayor.

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

Ocupación del Portafolio

<u>Portafolio</u>	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado⁽²⁾	Ocupación⁽³⁾
01000 INICIAL	17	719,359	681,996	95%
02000 GRIS	1	77,393	77,393	100%
03000 BLANCO	1	44,457	44,407	100%
04000 AZUL	23	125,175	122,487	98%
05000 ROJO	219	173,884	149,754	86%
06000 SENDERO VILLAHE	1	21,853	17,929	82%
07000 VERDE	1	117,786	117,786	100%
08000 MORADO	16	545,587	505,504	93%
09000 TORRE MAYOR	1	83,971	80,123	95%
10000 PACE	2	43,593	43,593	100%
12000 G30	32	1,941,813	1,821,394	99%
13000 INDIVIDUALES INDUS	2	73,890	73,890	100%
15000 INDIVIDUALES	9	231,419	158,172	97%
16000 VERMONT	34	529,871	489,469	92%
17000 APOLO	47	921,582	881,654	96%
18000 P12	10	91,195	78,955	87%

<u>Portafolio</u>	<u>Propiedades ⁽¹⁾</u>	<u>GLA Total ⁽²⁾</u>	<u>GLA Ocupado⁽²⁾</u>	<u>Ocupación⁽³⁾</u>
19000 MAINE	6	152,818	141,987	93%
21000 CALIFORNIA	30	398,483	363,295	91%
22000 ESPACIO AGS	1	22,509	21,126	94%
23000 LA VIGA	1	51,857	42,857	83%
24000 R15	4	293,472	175,985	96%
25000 SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
26000 HOTEL CENTRO HIS	1	40,000	39,983	100%
28000 SAMARA	1	133,841	127,594	95%
29000 KANSAS	12	365,580	324,292	89%
31000 INDIANA	17	256,161	256,161	100%
32000 OREGON	3	34,286	32,304	94%
33000 ALASKA	6	125,822	115,104	91%
34000 TURBO	17	450,212	423,908	94%
37000 APOLO II	16	237,039	233,296	98%
38000 FRIMAX	3	264,732	264,732	100%
94000 MITIKAH 2584	1	106,041	106,041	100%
Total	536	8,681,121	8,018,611	95.4%



(1) Número de propiedades, (2) Incluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor y Torre Diana (3) Se excluyen los 275,412m² de propiedades in Service para el cálculo de la ocupación.

Ocupación del Portafolio por Geografía

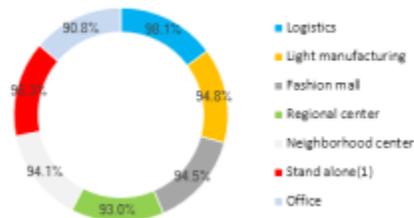
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	35,130	30,843	1,248
BAJA CALIFORNIA	9,025		4,054
BAJA CALIFORNIA SUR	24,054		
CAMPECHE	951		
CHIAPAS	107,427	15,585	
CHIHUAHUA	105,821	82,086	
CIUDAD DE MEXICO	689,722	44,934	751,762
COAHUILA	53,106	130,171	
COLIMA	13,910		381
DURANGO	1,163	23,185	
ESTADO DE MEXICO	506,903	2,569,404	38,838
GUANAJUATO	34,054	20,664	
GUERRERO	60,896		
HIDALGO	58,313		
JALISCO	401,806	235,868	14,225
MICHOACAN	1,061		

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
MORELOS	36,615	4,627	
NAYARIT	42,622		
NUEVO LEON	217,597	327,383	25,744
OAXACA	33,908		
PUEBLA	1,050	45,509	655
QUERETARO	84,742	155,794	27,484
QUINTANA ROO	228,528	26,427	14,618
SAN LUIS POTOSI	9,279	21,186	
SINALOA	19,195		820
SONORA	80,195	15,959	5,711
TABASCO	18,229		
TAMAULIPAS	25,989	270,152	1,437
TLAXCALA	35,132		
VERACRUZ	91,144		5,014
YUCATAN	68,297		3,973
ZACATECAS	7,008		
	3,102,871	4,019,777	895,963

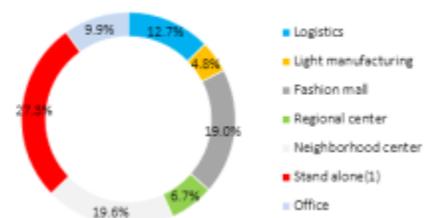
Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽¹⁾	ABR Total (000 m ²)	ABR Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽⁴⁾ 1T19 (Ps. 000)
Logistics	3,481.3	3,415.1	98.1%	79.0	464,529.7
Light manufacturing	628.4	595.5	94.8%	102.4	175,697.2
Fashion mall	586.0	553.8	94.5%	348.6	696,848.4
Regional center	1,478.1	1,373.9	93.0%	224.2	245,978.4
Neighborhood center	467.4	439.8	94.1%	223.6	719,054.1
Stand alone ⁽¹⁾	804.5	766.6	95.3%	189.2	1,000,340.8
Office ⁽²⁾	962.0	873.9	90.8%	362.5	362,232.5
Total general	8,407.7	8,018.6	95.4%	173.8	3,664,681.1

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 1T19



NOI por Subsegmento
(% NOI) 1T19



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como Stand Alone. (2) El NOI de oficinas incluye el 100% de centro Bancome² debido a que consolidamos Mitikah, sin embargo únicamente el 62% el correspondiente a FUNO. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento. (4) NOI a nivel propiedad.

Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽²⁾	Fecha de Entrega
La Viga	La Viga	Office	28,553.0	185.6	71.8	0	85.7	85.7	1Q'20
G-30	Mariano Escobedo	Office	12,000.0	505.7	69.3	0	66.5	66.5	2Q'19
Turbo	Guanajuato	Retail/Office	18,220.0	1,066.2	105.8	0	116.7	116.7	4Q'19
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	0	362.9	362.9	1Q'20
R15	La Isla Cancun 2	Retail	35,000.0	2,227.2	314.8	0	295.1	295.1	4Q'19
Turbo	Tapachula	Retail	32,248.0	498.0	392.5	0	100	100	2Q'20
Apolo II	Satelite	Retail/Office	60,400.0	339.6	1,475.3	0	209.44	209.44	2Q'21
Total			538,761.5	5,901.48	5,551.52	0.00	1,236.32	1,236.32	

Co-inversión Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽²⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah ⁽³⁾	Comercial/ Oficina	337,410	4,178.70	4,948.30	0	1992	1992	2Q'24

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Proyecto con alcance modificado.

(3) Tabla en desarrollo solo incluye los proyectos más significativos. El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo. Se excluye el valor de la tierra.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido al proyecto Ps. \$4,178.7 millones adicionales a la reinversión de pre-venta de condominios y reinversión de guantes en el centro comercial.
- 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:

31/03/2019

Activos	\$	4,446,985
Propiedades de inversión	\$	7,209,373
<u>Pasivos</u>	\$	1,713,532
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$	6,383,295
<u>Participación no controlada</u>	\$	3,559,531

31/03/2019

<u>Utilidad del año</u>	\$	102,308
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$	36,627

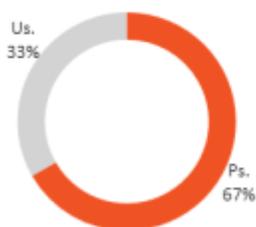


Perfil Crediticio

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⁾	33.5%	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	2.0x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple ✓
Activos totales no gravados	295.3%	Mayor o igual a 150%	Cumple ✓

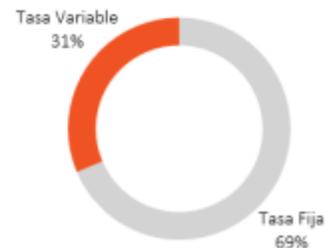
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles

(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

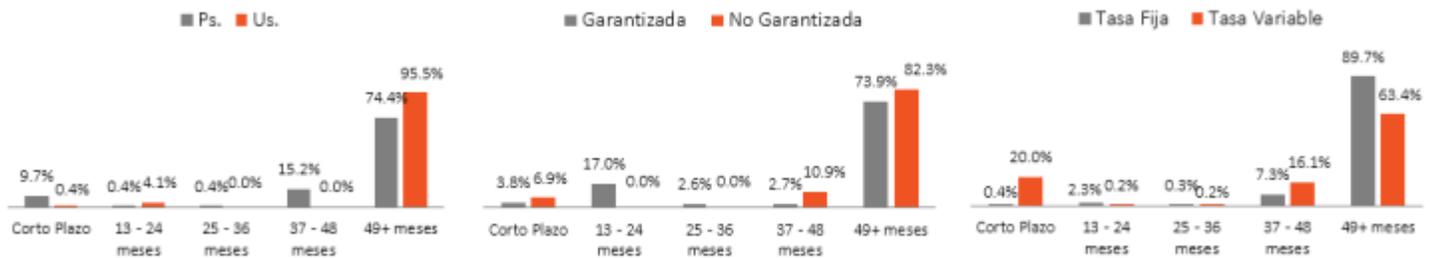
Cumplimiento con Regulación de FIBRAS (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	4,178.6
Utilidad de operación después de distribuciones	11,630.9
Líneas de crédito	14,945.5
Subtotal	30,755.0
Servicio de la deuda	14,250.0
CapEx	2,753.6
Subtotal	17,003.6



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	33.2%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽²⁾	1.8x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



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 por un monto de Ps. \$2,258.4 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2019 al 31 de marzo de 2019. Esto es equivalente a Ps. **0.5806** por CBFÍ⁽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	2019
1T	0.0343	0.196	0.37	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806
2T	0.3022	0.3	0.41	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	0.48	0.489	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	

(1) Distribución/CBFÍ calculada sobre la cantidad CBFÍs al día de la distribución

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/03/2019	31/12/2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.-	\$ 3,341,418	\$ 4,408,926
Rentas por cobrar a clientes	4.-	1,668,456	1,308,157
Otras cuentas por cobrar	5.-	633,837	419,080
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.-	96,537	53,367
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,999,671	2,915,441
Pagos anticipados		1,668,600	1,366,757
Total de activo circulante		10,408,519	10,471,728
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.-	228,104,430	223,515,535
Inversiones en asociadas	7.-	6,589,496	5,420,134
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		325,695	347,951
Instrumentos financieros derivados	10.-	-	267,245
Otros activos	8.-	1,509,854	1,509,958
Total de activo no circulante		237,791,939	232,323,267
Total de activo		248,200,458	242,795,015

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2019	31/12/2018
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.-	5,399,202	2,390,561
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.-	2,324,325	2,348,590
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		1,326,236	435,236
Rentas cobradas por anticipado		351,643	332,147
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.-	230,210	205,174
Total de pasivo a corto plazo		9,631,616	5,711,708
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.-	76,319,051	77,175,549
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		963,206	967,077
Rentas cobradas por anticipado		638,146	552,639
Instrumentos financieros derivados	10.-	177,354	-
Total de pasivo a largo plazo		78,390,484	78,977,992
Total de pasivo		88,022,100	84,689,700
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.-	112,076,186	112,947,866
Utilidades retenidas		41,059,758	38,147,660
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(136,872)	1,408
Reserva para la recompra de CBFÍ's		2,894,230	2,894,230
Total de patrimonio controladora		155,893,302	153,991,164
Participación no controladora		4,285,056	4,114,151
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		160,178,358	158,105,315
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 248,200,458	\$ 242,795,015

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

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/03/2019	31/03/2018
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 4,051,022	\$ 3,684,513
Ingresos por mantenimiento		453,619	363,394
Distribuciones de dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		78,481	55,667
Comisiones		20,069	26,232
		4,603,191	4,129,806
Honorarios de administración		(222,923)	(201,708)
Gastos de operación		(289,912)	(268,017)
Gastos de mantenimiento		(452,815)	(441,914)
Predial		(121,948)	(100,741)
Seguros		(70,861)	(39,294)
		(1,158,459)	(1,051,674)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		3,444,732	3,078,132
Gastos por intereses		(1,336,257)	(1,203,666)
Ingresos por intereses		158,727	137,880
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		2,267,202	2,012,346

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/03/2019	31/03/2018
Utilidad en venta de propiedades de inversión		40,000	22,896
Utilidad cambiaria, Neta		491,838	1,935,017
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados		83,077	(702,900)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	6.	1,700,231	1,662,426
Amortización plataforma administrativa		(25,546)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(41,591)	(37,660)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas		(129,273)	-
Impuestos por la venta de propiedades de inversión		(14,200)	-
Bono ejecutivo	12.	(107,900)	(23,742)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 4,263,838	\$ 4,819,637
Participación controlada		4,216,383	4,797,746
Participación no controlada		47,455	21,891
		\$ 4,263,838	\$ 4,819,637

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

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/03/2019	31/03/2018
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 4,051,022	\$ 3,684,513
Ingresos por mantenimiento		453,619	363,394
Distribuciones de dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		78,481	55,667
Comisiones		20,069	26,232
		4,603,191	4,129,806
Honorarios de administración		(222,923)	(201,708)
Gastos de operación		(289,912)	(268,017)
Gastos de mantenimiento		(452,815)	(441,914)
Predial		(121,948)	(100,741)
Seguros		(70,861)	(39,294)
		(1,158,459)	(1,051,674)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		3,444,732	3,078,132
Gastos por intereses		(1,336,257)	(1,203,666)
Ingresos por intereses		158,727	137,880
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		2,267,202	2,012,346

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

Actividades de operación:

	31/03/2019	31/03/2018
Utilidad neta consolidada del año	\$ 4,263,838	\$ 4,819,637
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(1,700,231)	(1,662,426)
Efecto de partidas no realizadas	5,784	(3,277,257)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(40,000)	(22,896)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	67,137	86,406
Bono ejecutivo	107,900	23,742
Intereses a favor	(158,727)	(137,880)
Intereses a cargo	1,336,257	1,203,666
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(83,077)	702,900
Total	3,798,881	1,735,892
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	360,299	77,089
Otras cuentas por cobrar	414,757	(26,284)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	43,170	5,261
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	84,230	277,719
Pagos anticipados y otros activos	324,203	(327,396)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(24,265)	(183,794)
Rentas cobradas por anticipado	105,003	149,690
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	(5,288)
Depósitos de los arrendatarios	6,129	(18,068)
Cuentas por pagar partes relacionadas	25,036	36,050
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	5,137,443	1,720,871

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

Actividades de inversión:

Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	(1,220,696)
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(1,980,150)	(1,286,107)
Venta de propiedades de inversión	-	810,325
Inversiones en valores	-	2,406,004
Compra de derechos fiduciarios	(1,426,875)	-
Intereses cobrados	245,543	226,217
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,171,482)	955,743

Actividades de financiamiento:

Pagos de préstamos	(64,112)	(1,836,162)
Préstamos obtenidos	3,000,000	2,300,000
Contribuciones al patrimonio en efectivo	-	100,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(2,238,761)	(2,020,682)
Recompra de CBFIs	-	(4,989)
Intereses pagados	(1,721,998)	(693,367)
Flujo neto de efectivo (utilizado) de actividades de financiamiento	(1,024,871)	(2,155,200)

Efectivo y efectivo restringido:

(Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,067,508)	521,414
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,408,926	3,228,444
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 3,341,418	\$ 3,749,858

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

Glosario:

NOI:

El ingreso operativo neto se calcula sustrayendo al ingreso operativo de las propiedades los gastos de operación, mantenimiento, predial, seguro y partidas no recurrentes; excluyendo ingresos/gastos financieros y cuota de administración.

FFO:

Los fondos provenientes de la operación. Se obtienen de eliminar los efectos de partidas que no requieren efectivo al sumar o restar a la utilidad neta consolidada los siguientes conceptos: 1) Ajustes al valor razonable 2) variación de tipo de cambio 3) efecto de valuación de instrumentos financieros 4) amortización de comisiones bancarias 5) provisión bono ejecutivo 6) amortización de plataforma administrativa 7) participación no controlada por FUNO y 8) partidas no recurrentes.

AFFO:

Se obtiene de ajustar al FFO sumando o restando 1) la utilidad en venta de propiedades de inversión y restar el 2) CAPEX de mantenimiento.

Valor neto de los activos (NAV):

Es el “valor razonable de mercado” de todos los activos de la compañía. Incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restados los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión utilizamos capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables; adicionalmente los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

valor razonable de propiedades de inversión: Es determinado una vez al año mediante el estudio de un tercero independiente. Dicho estudio considera tres principales metodologías de evaluación: 1) Valor de reposición del inmueble 2) valor en transacciones de propiedades comparables y 3) capitalización de rentas. No siendo un promedio de las tres sino considerando ponderaciones diferentes dependiendo las condiciones específicas de cada propiedad.

Ajuste al valor razonable: Es el resultado de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión en el período.

Capitalización de intereses:

Es la asignación del monto de interés del período que corresponda a la parte de la deuda utilizada para el desarrollo.

Fondos disponibles para distribución:

Para FUNO, el fondo disponible para la distribución es equivalente al AFFO del trimestre; no obstante el mínimo requerido por ley es el equivalente al 95% del ejercicio fiscal.

Desarrollos:

Proyectos en fase de construcción.

Propiedades en Operación:

Se refiere a las propiedades que forman parte del portfolio operativo; Incluye también propiedades categorizadas como “*In Service*”.

Número de Operaciones:

Se define como los diferentes usos de una misma propiedad de acuerdo al segmento de negocio. La compañía cuenta con propiedades de uso mixto y que por conveniencia funcional es necesario contar con diferentes operadores. Ejemplo. Samara cuenta con un operador para el corporativo de oficinas y otro para el centro comercial y hotel.

Cambios en contratos o Leasing Spreads:

Considera el cambio en precio por metro cuadrado de renta de los contratos que tuvieron modificaciones, producto de una renovación a las condiciones anteriores de contrato; considerando únicamente renta fija.

Propiedades constantes:

Compara el desempeño de ingresos, precio por metro cuadrado, área bruta rentable y ocupación de propiedades constantes a través del tiempo. Considerando renta fija + variable.

Propiedades *In Service* o transición:

Con el propósito de crear mayor claridad en la ocupación de propiedades; se ha 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 su 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 cuentan 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.

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.

Factores de riesgo relacionados con los CBFIs

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.

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.

I. 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.

El número de CBFIs disponible para ventas futuras, incluyendo aquellas por parte de los Fideicomitentes Adherentes y los vendedores de Activos que reciban CBFIs como contraprestación, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs por parte nuestra podría diluir a los Tenedores actuales de CBFIs.

La emisión o 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 CBFIs en relación con adquisiciones de Activos, la emisión de CBFIs para pago de contraprestación a nuestro Asesor y otras Emisiones de CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

Una vez terminados los periodos de restricción de venta de CBFIs acordados con los intermediarios colocadores y que se describen en el presente documento, todos los CBFIs relacionados a ello podrán ser enajenados lo que podría impactar el precio de mercado de nuestros CBFIs. Adicionalmente, enajenaciones futuras de nuestros CBFIs por nosotros podrían tener un efecto dilutivo sobre los Tenedores de CBFIs.

Emisiones futuras de CBFIs, ya sea como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestros prestadores de servicios, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs así como su efecto dilutivo.

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 a nuestros prestadores de servicios, 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 disminuir.

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 BMV, la cual es la única bolsa en la que se han listado nuestros CBFIs puede no sostenerse después de alguna emisión.

Derivado de que nuestros CBFIs no han sido registrados bajo la *Securities Act* o listados en alguna bolsa de valores de Estados Unidos, estos valores están sujetos a restricciones para su transferencia. No tenemos la intención de dar derechos de registro a los Tenedores de CBFIs ni tenemos la intención de llevar a cabo registro alguno ante la *Securities and Exchange Commission* respecto a nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados únicamente en la BMV pero 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. La BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado pero continúa siendo pequeña, ilíquida y volátil en comparación con otras bolsas de valores internacionales mayores. No podemos garantizar que existirá liquidez en el mercado o que el mercado se desarrolle para nuestros CBFIs o el precio al cual se venderán nuestros CBFIs. El precio de oferta es determinado mediante el 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 mercado de nuestros CBFIs podría ser afectado material y 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 nuestros CBFIs 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.

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 de CBFIs.

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 calificadora 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.

Los Tenedores de CBFIs no tienen derechos de preferencia para participar en ofertas futuras de CBFIs.

Bajo nuestro Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs en el futuro como incremento de capital, los Tenedores de CBFIs no tienen derechos preferentes para adquirir, ya sea de manera proporcional a su tenencia u otra, el número de CBFIs suficientes para mantener su tenencia en CBFIs. Como consecuencia de lo anterior, dichos Tenedores de CBFIs podrían sufrir una dilución en la tenencia de sus certificados en emisiones futuras de CBFIs.

II. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBFIs.

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 de nuestros CBFIs 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 algunos estados de México, 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 los estados 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.

III. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBs.***Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores de CBs.***

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 CB pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de CBs no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los CBs (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los CBs; y (iii) los propios Tenedores de CBs.

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 CB, 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 CBs a sus tenedores.

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los CBs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento Informativo correspondientes a cada Emisión de CBs. En virtud de lo anterior, los Tenedores de CBs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

IV. 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.

Una porción sustancial de nuestros ingresos proviene de las Rentas. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos de Renta. Nuestros ingresos y recursos disponibles para realizar Distribuciones o pagar obligaciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negarán 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.

Al 31 de diciembre de 2018, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 26.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 26.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.4% del GLA de nuestra Cartera o el 8.8% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.8% del RFA. 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 localizados en el centro y sur del país podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en dichas 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.

Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades en nuestra Cartera localizadas en el Estado de México, Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León y Tamaulipas, representan aproximadamente 38%, 19%, 9%, 7% y 4% de nuestro GLA, respectivamente y 23%, 34%, 10%, 7% y 2%], de nuestro RFA. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estos 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 y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectadas de forma adversa por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

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 efectivo y el precio de nuestros CBFIs pueden verse afectados de forma material y adversa y por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o de efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores.

Si fuéramos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o de arrendar espacios disponibles en nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectado adversamente.

Al 31 de diciembre de 2018, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 95.3% en términos de GLA, incluyendo arrendamientos celebrados a dicha fecha pero aún no entregados al arrendatario. Adicionalmente, arrendamientos que representan aproximadamente el 13.2% del GLA ocupado al 31 de diciembre de 2018, o 688,643 m², se convirtieron en Contratos Tácitamente Renovados. No podemos garantizar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras propiedades serán renovados a niveles de Renta existentes o por encima de ellos o que reducciones sustanciales en las Rentas, mejoras de arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar espacios disponibles en nuestras propiedades o espacios

disponibles en distintas etapas de desarrollo en términos favorables. Adicionalmente, tenemos la intención de continuar adquiriendo propiedades en desarrollo adicionales en el futuro por lo que podremos adquirir terrenos como parte de nuestra estrategia de crecimiento. 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 cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones a nuestros 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 o pagar obligaciones bajo los CBs, 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.

Adicionalmente, posibles periodos de recesión o disminución económica, como el experimentado recientemente, el aumento de tasas de interés o una baja en la demanda de bienes raíces o percepción pública de que cualesquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una disminución general de nuestras Rentas o un aumento en la falta de pago por nuestros arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento. Si no logramos operar nuestras Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Dependemos de fuentes externas de capital y financiamiento para satisfacer nuestra necesidad de capital y si somos incapaces de obtener dichos recursos, podríamos ser incapaces de efectuar adquisiciones futuras necesarias para crecer nuestro negocio, completar el desarrollo o re-desarrollo de proyectos o bien cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Para efectos de calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, requerimos, entre otras cosas, efectuar el pago de Distribuciones a los Tenedores por el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal. Debido a ello, podríamos ser incapaces de fondear, del efectivo retenido en nuestras operaciones, todas nuestras necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar desarrollos o re-desarrollos y cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Por ello, 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 capital para expandir nuestro negocio depende en parte, del valor de mercado de nuestros CBFIs, y el incumplir con la expectativa del mercado con respecto a nuestro negocio puede afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra habilidad para vender nuestros instrumentos de capital.

La disponibilidad de capital depende, en parte, del precio de nuestros CBFIs, 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 capital y deuda, incluyendo cambios en las tasas de interés, las cuales pueden llevar a potenciales compradores de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento mayor;
- nuestra incapacidad para mantener o incrementar nuestras Distribuciones, lo cual depende, en gran medida, en nuestro flujo de efectivo de nuestras operaciones, el cual depende a su vez en el incremento de ingresos derivado de adquisiciones adicionales e incrementos de renta; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en la Legislación Aplicable.

De la misma manera, nuestra capacidad de emitir y colocar CBs dependerá de las mismas condiciones y factores señalados anteriormente.

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 CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de recursos provenientes del mercado de valores, por lo que a su vez podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o podría afectar nuestra capacidad para entregar Distribuciones.

Nuestros arreglos financieros existentes contienen y los 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.

Los documentos que rigen los Senior Notes y los CBs que hemos emitido incluyen disposiciones que limitarán, entre otras cosas, nuestra incurrencia en la toma de deuda y nos permite consolidar o fusionarnos, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, con otra persona únicamente si dicha transacción cumple con ciertos requisitos. Dichos documentos: (i) permiten un máximo de 60% (sesenta por ciento) de apalancamiento y un máximo de 40% (cuarenta por ciento) de apalancamiento garantizado, (ii) requieren de un mínimo de razón de cobertura de 1.5 (uno punto cinco) a 1.0 (uno punto cero) en una base proforma después de dar efecto a la obtención de deuda adicional y la aplicación de ingresos netos, y (iii) requiere que tanto nosotros como nuestras subsidiarias mantengamos activos totales de por lo menos 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de toda nuestra (y de nuestras subsidiarias) deuda quirografaria. Al 31 de diciembre de 2018, nuestro nivel de apalancamiento era de 33.1%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 3.3%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 2.01x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 298.6%. Al 31 de diciembre de 2018, conforme al anexo AA de la Circular única de Emisoras, la razón de apalancamiento era de 33.1% y una razón de cobertura de servicio de la deuda de 2.01x.

Esperamos adquirir en el futuro 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) sin el consentimiento de los acreedores. Adicionalmente, nuestros contratos de crédito actuales nos obligan a mantener tasas financieras específicas, incluyendo tasas de cobertura de intereses, tasas máximas de apalancamiento y valor neto. Nuestra incapacidad para cumplir con estas obligaciones, incluyendo tasas de cobertura financiera, podría tener como consecuencia un evento de incumplimiento o vencimiento anticipado de todos o algunos de nuestros créditos, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera.

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, el precio de mercado de nuestros CBFIs y el cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

Al 31 de diciembre de 2018 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$79,849.9 millones, de la cual Ps. \$7,945.4 millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Adicionalmente a la deuda existente, hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Nuestra deuda actual, así como deuda en la que podamos incurrir nos sujeta 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, reduciendo recursos disponibles para nuestra operación y CAPEX de Mantenimiento, oportunidades futuras de negocio y otros fines;
- 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.

Consideramos que tenemos coberturas de seguro frente a todo tipo de riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertos tipos de

pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tal elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. De conformidad con nuestro análisis interno, al 31 de diciembre de 2018, el [80% (ochenta) por ciento] de nuestras propiedades estaban aseguradas (excluyendo el valor del terreno de las propiedades en nuestra Cartera). No podemos asegurar que seremos capaces de obtener los seguros en la parte no asegurada de nuestra Cartera. Si sufrimos alguna pérdida que no esté asegurada, podríamos estar sujetos al pago de dicha pérdida lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestra condición financiera y resultados de operación. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos sufrir un efecto adverso. 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 de crédito 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 remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro 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 y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones así como el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

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 afectarse 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.

Si somos incapaces de obtener recursos para cubrir gastos de capital para mejorar nuestros Activos con el fin de retener o atraer posibles arrendatarios, algunas de dichas propiedades podrían desocuparse o continuar desocupadas, ocasionando como consecuencia una disminución en el efectivo disponible.

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 o bien, cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

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 adquirir propiedades con gravámenes, tales como hipotecas o con algún crédito vigente y podríamos incurrir en nuevos pasivos o refinanciar deuda existente al adquirir dichas propiedades

De conformidad con nuestro Fideicomiso, podríamos adquirir propiedades o derechos con algún gravamen que podría limitar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones. Podríamos también adquirir dichas propiedades o derechos con la intención de repagar la deuda en dichas propiedades o derechos, o podríamos incurrir en nuevos financiamientos o refinanciamientos en relación con las mismas. Podríamos no tener los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de la deuda o podríamos ser incapaces de repagarla, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y operaciones.

Si fuéramos incapaces de vender, ceder o refinanciar una o más de nuestras propiedades en el futuro, podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión y nuestro negocio podría verse adversamente afectado

Las inversiones en bienes raíces son relativamente ilíquidas y es difícil enajenarlas rápidamente. El flujo de efectivo, en su caso, se realiza derivado de una inversión inmobiliaria, generalmente hasta que el activo es enajenado o refinanciado. Podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión en caso de que enajenemos o refinanciamos un activo en términos menos favorables a los esperados o si somos incapaces de efectuar dicha enajenación. Particularmente, estos riesgos podrían surgir derivado de la falta de mercado para cierto activo, cambios en las condiciones financieras de posibles adquirentes, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales y cambios en la Legislación Aplicable a dichos activos.

Podríamos ser incapaces de obtener los recursos suficientes para hacer frente a los requerimientos de CAPEX de Mantenimiento y de CAPEX de Desarrollo.

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. El presupuesto destinado para CAPEX de Mantenimiento para los próximos 5 años a partir del 31 de diciembre de 2018 es de aproximadamente Ps. \$1,032 millones, los cuales serán aplicados conforme sea requerido para cada una de nuestras propiedades. No podemos asegurar que este monto no cambiará en el futuro.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y de seguridad, 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 apalancamiento 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, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero), 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 (uno punto cero), 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 (uno punto cero), nuestro Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs 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 capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

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.

Restricciones y límites en los pasivos podrían afectar nuestro crecimiento

De conformidad con la Legislación Aplicable, estamos sujetos a los siguientes límites y restricciones para contratación de pasivos: (i) 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, y (ii) se debe cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero). Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), 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.

A efecto de cumplir con lo anterior, podríamos requerir mantener un nivel alto de liquidez en activos, lo que podría resultar en menores rendimientos de nuestras inversiones, lo que a su vez, podría afectar adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo.

Adicionalmente, si fuéramos incapaces de cumplir con los requerimientos mencionados, podríamos tener que incurrir en deuda adicional, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra habilidad para hacer inversiones adicionales hasta en tanto estemos en cumplimiento de los parámetros y límites establecidos.

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, situación financiera y resultado de operaciones.

Nuestra incapacidad para mantener información relacionado con nuestras actividades de arrendamiento podría tener como resultado en penalizaciones bajo 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 la Circular Única de Emisoras 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 de CBFIs 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, lo que a su vez podría afectarnos adversamente respecto a nuestra capacidad para hacer Distribuciones o bien, al cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

Entrada en vigor de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

La aplicación inicial de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés) "IFRS 9 - Instrumentos Financieros" e "IFRS 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes" que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018, así como la "IFRS 16 - Arrendamientos", en vigor a partir del 1 de enero de 2019, podría originar que su implementación represente impactos en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales; sin embargo, aun cuando la administración de Fibra Uno prevé que dicho impacto no sea significativo, continúa en el proceso de evaluar, cuantificar y determinar los efectos finales que implicarán la aplicación de éstas nuevas Normatividades.

Podría adicionalmente existir una falta de comparabilidad de la información financiera elaborada sin la aplicación del método retrospectivo para más de un ejercicio, según las opciones previstas en las propias Normas Internacionales de Información Financiera, a partir del ejercicio 2018, con respecto la información financiera divulgada en ejercicios anteriores.

Podemos ser incapaces de completar la adquisición de Activos que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si logramos formalizar 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 integrarlos y operarlos 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 consumirse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo activo puede desviar la atención de los directivos de nuestros Administradores, 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 y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, podrían tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones.

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 (cuarenta) 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 y resultados de operación podrían verse afectados material y adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

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 y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Nuestras propiedades están concentradas en los sectores industrial, comercial y oficinas en México por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente si ocurre una recesión en alguno de dichos sectores

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 536 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 346 comerciales, 116 industriales y 97 de oficinas, con 8.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.3 millones comerciales, 4.1 millones industriales y 1.2 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 del 95.3%. Esta concentración podría

exponernos al riesgo de recesiones en los sectores comercial, oficinas o industrial en un grado mayor a si nuestras propiedades estuvieran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

Nuestra capacidad para enajenar nuestras Propiedades se encuentra restringida por los Derechos de Preferencia y los Derechos de Reversión, y estas restricciones podrían disminuir el valor de alguna Propiedad enajenada, 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. Al momento de enajenación de una Propiedad, tendremos que cumplir con todos los requisitos legales o derivados de los Contratos de Arrendamiento relevantes, incluyendo, si aplica, cualquier derecho de preferencia. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y ciertos Convenios de Aportación de la Cartera de Aportación, mientras que los aportantes de las propiedades respectivas mantengan CBFIs recibidos con motivo de dicha aportación, tendrían el derecho de reversión respecto a las Propiedades que hayan aportado. 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 sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento. 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.

Estamos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento y de creación de valor, esperamos seguir 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 a los que ya se hayan destinado recursos importantes, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

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 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 afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

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 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 de CBFIs. 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 de CBFIs. 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.

Las co-inversiones que hagamos podrían verse afectadas adversamente por no poder tomar decisiones unilateralmente, por la dependencia 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 de indecisión, 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, seamos responsables por 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 hacer frente a nuestras obligaciones bajo los CBs o 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. Mayores tasas de interés podrían aumentar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar el pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o nuestra capacidad para efectuar Distribuciones, así como podría reducir los fondos para nuestras operaciones, futuras oportunidades de negocio, entre otros.

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 o en relación con la adquisición, enajenación o desarrollo de Propiedades. El resultado de dichos procesos podría afectarnos adversa y 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, desarrollo 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 cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos. Esto podría ocasionar que seamos incapaces de arrendar espacios en mejores términos y condiciones de los que se hubieran podido contratar con nuevos arrendatarios potenciales derivado de la imposibilidad jurídica de hacerlo en virtud de presentarse cláusulas en otros Contratos de Arrendamiento previamente celebrados que nos lo impidan. La comercialización de espacios limitada por ese tipo de obligaciones podría afectar de forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

V. 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 socios en dichas sociedades o Personas Relacionadas. 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, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están sujetos a ciertas consecuencias fiscales una vez que enajenemos las Propiedades que hayan sido aportadas por ellos. Los impuestos relacionados con la aportación de dichas Propiedades se difieren inicialmente pero deben ser pagados por los aportantes al ocurrir cualquiera de los siguientes eventos: (i) que enajenemos la propiedad en cuestión o (ii) que los aportantes respectivos enajenen los CBFIs que hayan recibido por la aportación. Por lo anterior, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrían tener distintos objetivos respecto a la correcta valuación, tiempos y otros términos materiales respecto de la enajenación de dichas propiedades y podría ejercer su influencia sobre nuestros asuntos al tratar de posponer, diferir o prevenir cierta transacción que de otra forma pudiera ser en los mejores intereses de nuestros Tenedores.

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, Elías Sacal Micha, 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 o funcionarios 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 son socios de 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 CBFIs.

El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados con 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 socios o accionistas del Administrador, el Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con el Asesor, el Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. y el Contrato de Administración con el 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.

VI. Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no un fideicomiso de garantía

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no es un fideicomiso de garantía por lo que nuestros Tenedores de CBFIs adquieren, mediante la adquisición de nuestros CBFIs, el derecho a recibir Distribuciones en términos del Fideicomiso. Por lo anterior, no existe garantía alguna de que nuestros Tenedores recibirán el pago de Distribuciones y las mismas dependen de nuestra capacidad para recibir flujos derivados de la inversión en bienes raíces.

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, nuestro resultado de operación o nuestro negocio lo que podría afectarnos adversamente.

En la medida en que el régimen fiscal aplicable a la FIBRA sea modificado, dichos cambios podrán hacer imposible calificar como FIBRA.

Los impuestos relacionados con nuestras propiedades podrían incrementarse por cambios en la Legislación Aplicable

Inclusive si seguimos calificando como Fibra para efectos fiscales en México, estamos obligados al pago de impuestos federales y locales relacionados con nuestras propiedades. Dichos impuestos podrían incrementar en el futuro por diversas razones ajenas a nosotros, por ello, el monto de impuestos que pagamos ahora podría diferir sustancialmente en el futuro. Si estos impuestos se incrementan, nuestros resultados de operación, condición financiera, flujo de efectivo y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones u obligaciones bajo los CBs podría verse afectada adversamente.

Las consecuencias fiscales para cualquier persona que haya aportado o vaya a aportar alguna o varias Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la enajenación de las Propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.

Cualquier persona (incluyendo los Fideicomitentes Adherentes) 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 los 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 un comité técnico, el cual está integrado 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 mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.

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 de CBFIs. El cambio en estas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

VII. 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, el precio de nuestros CBFIs o de que no afectarán negativamente nuestra capacidad de pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o la entrega de Distribuciones.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente nuestro negocio, 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 el precio de nuestros CBFIs, nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera y que ello nos afecte adversamente nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

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. Generalmente no celebramos contratos de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuaciones de tipo de cambio que resulten de nuestra deuda en Dólares. El Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas frente al Dólar y podría continuar así en el futuro.

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.

Al 31 de diciembre de 2018, aproximadamente el 79% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de RFA, estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 21% de nuestros Contratos de Arrendamiento, estaban 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.

Desarrollos en otros países podrían afectar la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros valores o nuestros resultados de operación

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas podrían, en distinto grado, verse afectadas por condiciones económicas y de mercado de otros países emergentes y los Estados Unidos. A pesar de que dichas condiciones podrían diferir significativamente a las condiciones de México, las reacciones de los inversionistas al desarrollo de otros países podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

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, podría 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 nuestro negocio, nuestras operaciones y condición financiera.

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.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar materialmente 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 y condición financiera.

En los últimos años, 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.

La relación entre México y los Estados Unidos podría haberse cambiado adversamente después de los resultados de las elecciones presidenciales de los Estados Unidos

Las elecciones presidenciales de los Estados Unidos en noviembre de 2016 tuvieron como resultado la elección de Donald J. Trump y la victoria del Partido Republicano en la Casa Blanca y en el Congreso. Las políticas y guías de los Estados Unidos podrían no ser favorables para, o inclusive afectar adversamente, a México. Cualquier renegociación de tratados comerciales u otros cambios de política exterior por la administración de los Estados Unidos podría afectar variables macroeconómicas de las cuales la estabilidad económica de México depende, incluyendo, sin limitar, tasas de interés, tasas de tipo de cambio entre el Peso y el Dólar, así como la inflación. La nueva administración podría renegociar los términos de tratados celebrados entre México y Estados Unidos, tales como NAFTA, y adoptar otras políticas proteccionistas anunciadas durante la campaña presidencial. Adicionalmente, en caso de que la nueva administración implemente cambios a las políticas, el gobierno mexicano podría implementar acciones vengativas, tales como la imposición de restricciones a las importaciones en México de productos de Estados Unidos o exportaciones de México a Estados Unidos. Estas acciones, ya sean implementadas por los Estados Unidos o por México o ambos, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos así como el precio de nuestros CBFIs.

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.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

A) HISTORIA Y DESARROLLO DEL FIDEICOMISO

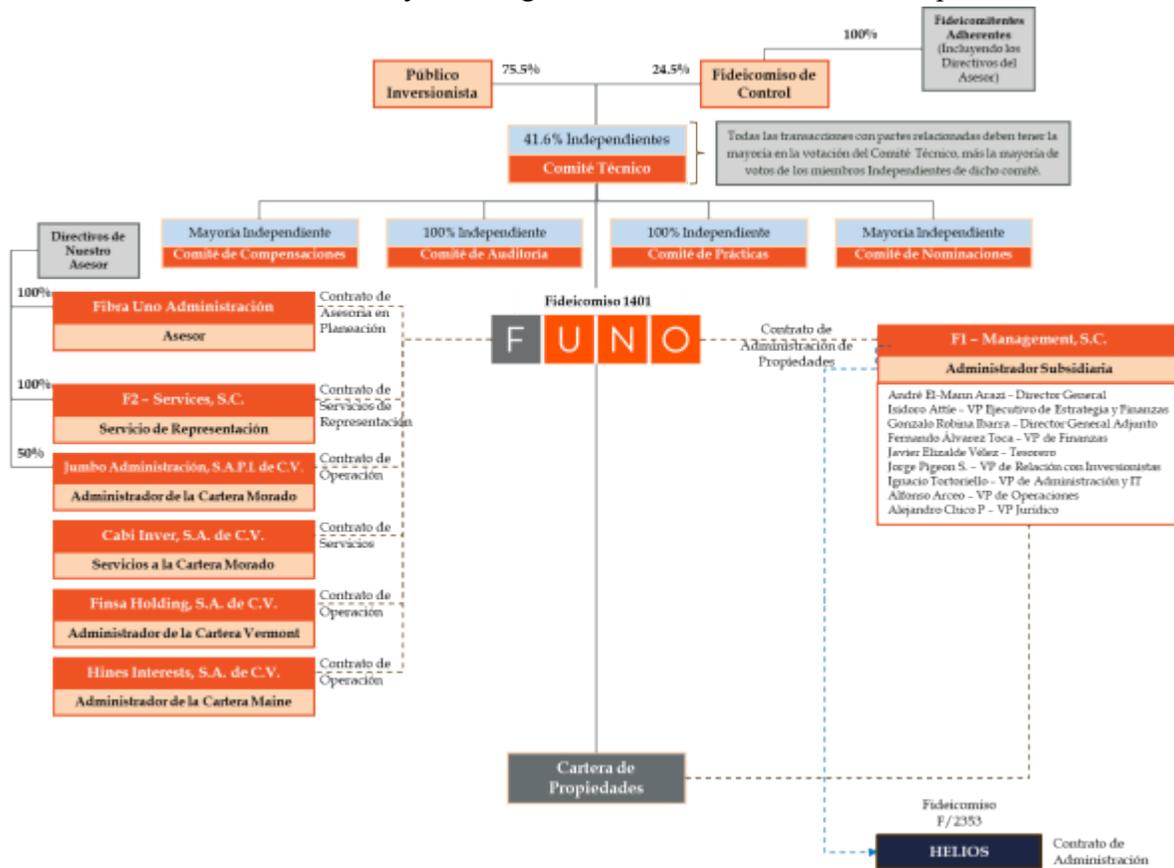
Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2018, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones *premium* y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Para mayor información ver sección "*Información sobre Fibras*", del presente documento.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la "Oferta Inicial"). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. \$63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs.

A continuación se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2018:



b) Descripción del negocio

(i) Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso está enfocado a invertir

Para consultar la información relativa a los sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir, ver sección “2. EL FIDEICOMISO - c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso”, del presente documento.

(ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

(iii) Principales Clientes

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2018, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 26.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 26.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.4% del GLA de nuestra Cartera o el 8.8% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.8% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta

industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2018, 2017 y 2016:

<u>10 Mayores Clientes en RFA</u>	<u>RFA (Ps. \$ en miles)</u>	<u>% RFA Total</u>	<u>10 Mayores Clientes en GLA</u>	<u>GLA (m)</u>	<u>% GLA Total</u>
Tienda de Autoservicio	1,322,954	8.8%	Tienda de Autoservicio	900,641	11.4%
Planteles Educativos	569,295	3.8%	Planteles Educativos	256,161	3.2%
Banco	455,305	3.0%	Cine	193,507	2.5%
Entidad Gubernamental	365,053	2.4%	Cine	137,658	1.7%
Espacio de Co-working	295,038	2.0%	Bienes de Consumo	127,910	1.6%
Cine	275,328	1.8%	Empresa de Logística	115,983	1.5%
Bienes de Consumo	225,753	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Estacionamiento	198,079	1.3%	Tienda de Autoservicio	98,324	1.2%
Grupo Hotelero	155,122	1.0%	Manufacturera de Vidrio	87,660	1.1%
Grupo Hotelero	152,439	1.0%	Cine	87,485	1.1%
10 Clientes 2018	4,014,366	26.6%	10 Clientes 2018	2,111,371	26.8%

<u>10 Mayores Clientes en RFA</u>	<u>RFA (Ps. \$ en miles)</u>	<u>% RFA Total</u>	<u>10 Mayores Clientes en GLA</u>	<u>GLA (m)</u>	<u>% GLA Total</u>
Tienda de Autoservicio	1,294,911	9.0%	Tienda de Autoservicio	872,999	11.0%
Educación	508,631	3.5%	Educación	256,161	3.2%
Banco	401,209	2.8%	Banco	189,220	2.4%
Entidad Gubernamental	348,000	2.4%	Educación	163,000	2.1%
Entretenimiento	253,041	1.8%	Entretenimiento	135,498	1.7%
Alimentos	208,244	1.5%	Alimentos	127,944	1.6%
Estacionamiento	176,287	1.2%	Logística	115,983	1.5%
Proveedor de Oficinas Compartidas	150,642	1.0%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Hospedaje	147,701	1.0%	Industrial	87,660	1.1%
Hospedaje	140,441	1.0%	Bienes de Consumo	87,263	1.1%
10 Clientes 2017	3,629,108	25.3%	10 Clientes 2017	2,141,769	27.0%

<u>10 Mayores Clientes en RFA</u>	<u>RFA (Ps. \$ en miles)</u>	<u>% RFA Total</u>	<u>10 Mayores Clientes en GLA</u>	<u>GLA (m)</u>	<u>% GLA Total</u>
-----------------------------------	------------------------------	--------------------	-----------------------------------	----------------	--------------------

Tienda de Autoservicio	1,018,478	8.3%	Tienda de Autoservicio	745,157	10.7%
Educación	477,205	3.9%	Educación	256,161	3.7%
Banco	339,790	2.8%	Banco	181,007	2.6%
Entretenimiento	210,868	1.7%	Educación	163,000	2.3%
Alimentos	190,624	1.6%	Alimentos	124,000	1.8%
Estacionamiento	149,458	1.2%	Entretenimiento	123,912	1.8%
Hospedaje	135,072	1.1%	Logística	115,983	1.7%
Hospedaje	133,879	1.1%	Tienda de Autoservicio	100,076	1.4%
Logística	100,018	0.8%	Bienes de Consumo	83,026	1.2%
Gobierno	95,591	0.8%	Panificadora	82,222	1.2%
10 Clientes 2016	2,850,981	23.2%	10 Clientes 2016	1,974,545	28.4%

(iv) Legislación Aplicable y Régimen Fiscal

I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

Mediante el Oficio SAT el Administrador de Normatividad Internacional “1” del Servicio de Administración Tributaria, ha confirmado que: (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este documento.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por Fibra Uno, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

1. Residentes en México
 - A. Pagos de rendimientos.

El Emisor deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el Intermediario Colocador que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el Emisor quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuarles retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

B. Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

C. Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

2. Residentes en el Extranjero.

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un “Tenedor No Residente”), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

A. Pago de rendimientos

En cuanto al pago del resultado fiscal, el Intermediario Colocador respectivo deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

B. Enajenaciones

De conformidad con las disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

C. Tratados

El Resultado Fiscal obtenido por Tenedores No Residentes generalmente no estará sujeto a los beneficios establecidos en convenios para evitar la doble tributación de los que México es parte. En limitadas circunstancias, dependiendo la residencia fiscal de los Tenedores No Residentes, éstos podrían tener derecho de acogerse a los beneficios previstos en dichos convenios fiscales de los que México es parte, y su percepción estar total o parcialmente exenta del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores No residentes deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que corresponda.

D. Otros Impuestos

El reparto o pago del Resultado Fiscal obtenido de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

II. Régimen fiscal aplicable a los CBs

A continuación, se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBs, en términos de lo dispuesto por la LISR como parte de la colocación de los CBs en la Bolsa Mexicana de Valores; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en los CBs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran interés cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran, mantengan o enajenen los CBs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación, se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de Impuesto sobre la Renta, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs. Sin embargo, la descripción en comentario no debe

considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente documento.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de CBs.

1. Residentes en México

A. Pago de intereses y enajenación de CBs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2019 fue del [1.04]% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2019. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBs, para efectos de la LISR la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBs las personas físicas y las morales residentes en México estarán sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 1.04% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2019, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

B. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

2 Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

a. Pago de intereses y enajenación de CBs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

b. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

(v) Recursos humanos

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo nuestro Administrador F1 Management, quien contaba con 752 empleados al 31 de diciembre de 2018, los cuales son en su totalidad empleados de confianza. Nuestro Administrador F1 Management no tiene empleados sindicalizados.

(vi) Información de mercado

Mercado de Retail

De acuerdo con el informe publicado por Colliers International, durante el año 2018, se presentaron diversas situaciones dentro de la economía mundial. El Banco Mundial proyecta que el crecimiento global alcanzará 4.7% en 2019 y 2020, a medida que el crecimiento del comercio internacional se modere paulatinamente y aumenten los costos de endeudamiento internacionales, se prevé que el crecimiento en los mercados emergentes y las economías en desarrollo se estabilicen.

La economía de E.U. mantuvo un ritmo de crecimiento durante el año con un mercado laboral restringido, junto con un aumento del gasto público, que continúa apoyando el crecimiento. Mientras tanto, los demócratas recobraron la Cámara, lo que frenará la administración de Trump, con esto, la economía parece desacelerarse en 2019 y 2020 a medida que el estímulo fiscal se desvanece y las alzas constantes de las tasas de interés frenan el crecimiento. Además, la escalada de la guerra comercial con China podría afectar mucho a la inversión y al sector comercial a medio plazo.

En México, las perspectivas de crecimiento a corto plazo se vieron perjudicadas por la incertidumbre política que rodea la presidencia de AMLO. En particular, los analistas han recortado las proyecciones de inversión debido a las preocupaciones de las empresas sobre la nueva administración.

El nuevo acuerdo entre Estados Unidos, México y Canadá (TMEC) deberá apoyar las exportaciones a largo plazo. Los analistas prevén un crecimiento en México del 2.2% para 2020.

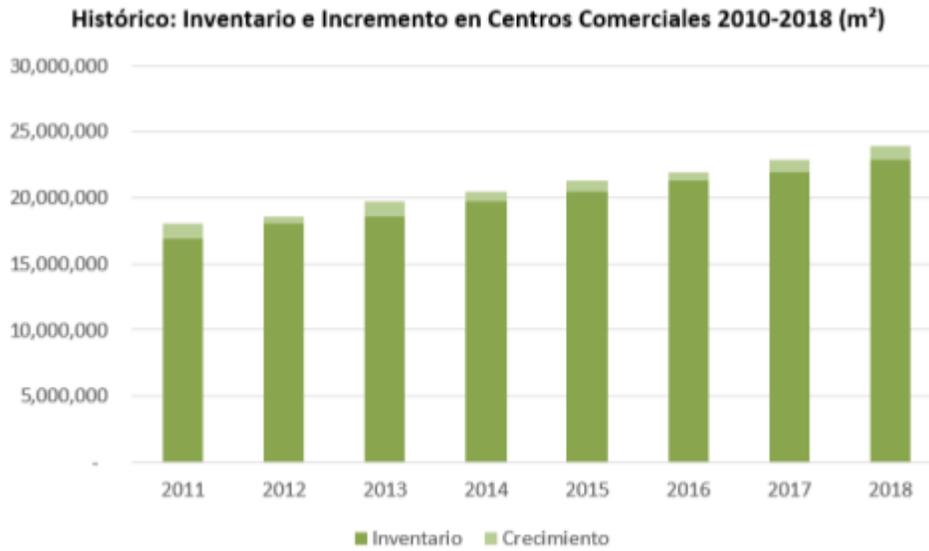
El tipo de cambio en México llegó a un máximo de \$20.7 Pesos por dólar a inicios de junio, a finales de 2018 el tipo de cambio se ha ajustado a \$20.3 Pesos por dólar.

La inflación general anual se situó en el 4.83%, cifra menor a la del año pasado (6.77%). El desplome en los precios internacionales del petróleo generó una reducción del 0.44% en los precios de los energéticos.

El consumo privado mantuvo su dinamismo en 3T18. La inversión privada continúa débil mostrando un posible retraso en su recuperación, debido a la incertidumbre en inversionistas generada por las propuestas del nuevo gobierno.

Inventario

A diciembre de 2018, el inventario de centros comerciales en México asciende a los 786 inmuebles, esto significa una superficie rentable superior a los 23.9 millones de m², dentro de las siete zonas del país. (Centro, Metropolitana, Norte, Noreste, Noroeste, Sureste, Suroeste).



Fuente: Colliers

La zona Centro del país es la que concentra la mayor cantidad de metros cuadrados (7.4 millones de m²) que representa el 31% del total, seguido por la zona Metropolitana con el 28% (6.7 millones de m²). En cuanto al tipo de centro comercial, los Power Center y Fashion Mall son los inmuebles con la mayor participación en el inventario con 34% (8.1 millones de m²) y 32% (7.7 millones de m²), respectivamente.



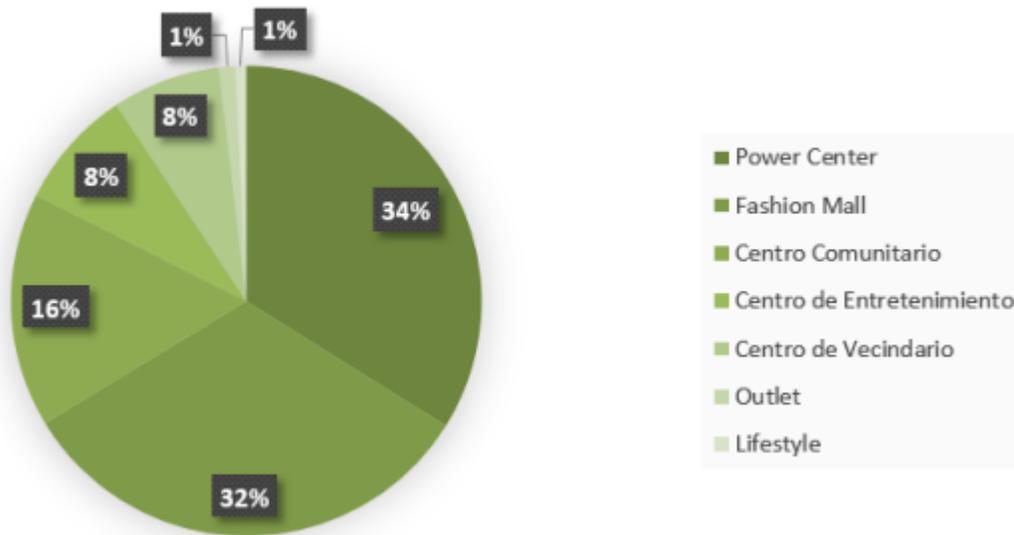
Fuente: Colliers

Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación son los siguientes: power center con 34%, fashion malls con 32% y centros comunitarios con un 16% del total de centros comerciales monitoreados.

El Estado de México es la entidad federativa que destaca y cuenta con la mayor cantidad de metros cuadrados. Esta situación es claramente una consecuencia de la población que concentra y que hoy en día asciende a 15 millones de personas, aproximadamente.

Centros Comerciales por tipo de Centro Comercial Total, diciembre 2018

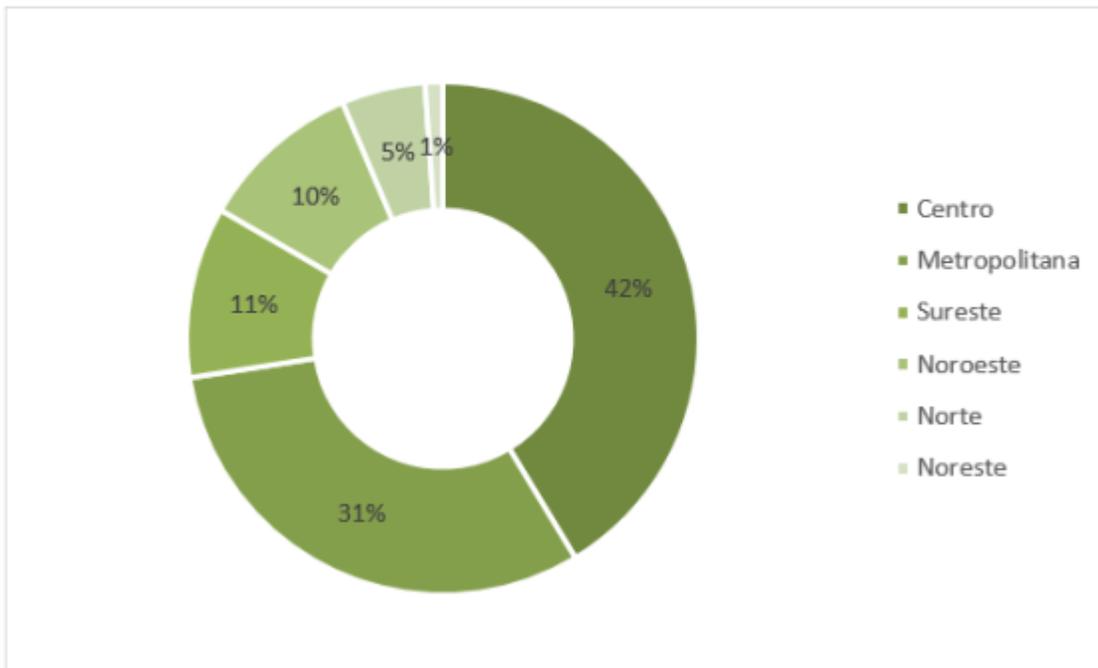
Total (m²) 23.9 millones



Fuente: Colliers

Durante el año 2018 se inauguraron 25 centros comerciales mayores a 10 mil m². Esto implica un incremento de más de 1.0 millones de metros cuadrados. Al mismo tiempo, 6 centros comerciales ya existentes ampliaron su piso de ventas en más de 100 mil metros cuadrados, por consiguiente, el nuevo espacio rentable alcanzó una cifra total de 1,143,000 metros cuadrados.

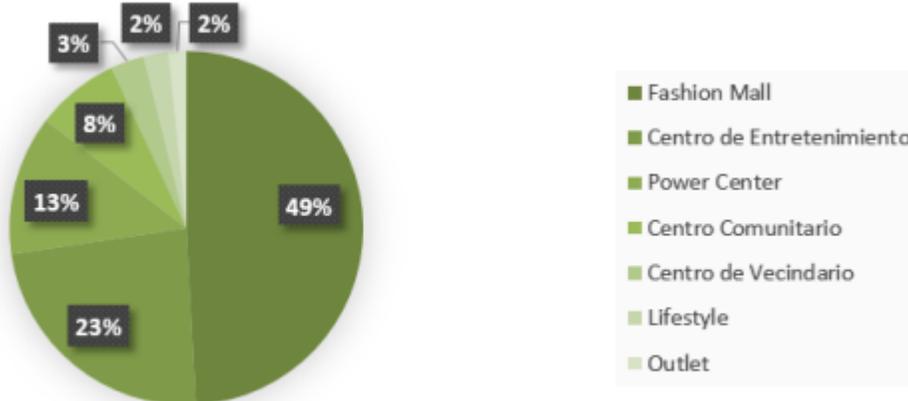
**Nuevos Centros Comerciales por Submercados
Diciembre 2018, Total: 1.1 millones de m².**



Fuente: Colliers

A finales de 2018, 71 centros comerciales fueron monitoreados en construcción; estas propiedades serán incorporadas al inventario durante el período de 2018 a 2020 y aumentarán la superficie disponible por 2.4 millones de metros cuadrados. De este total, 60 son centros comerciales nuevos, mientras que 11 son expansiones de centros comerciales existentes.

Se espera la apertura de 35 nuevos centros comerciales mayores a 10 mil metros cuadrados durante año 2019, con una extensión total de 1.3 millones de metros cuadrados.

Centros comerciales en Construcción por tipo de Centro Comercial diciembre 2018 TOTAL: 2.4millones (m²)

Fuente: Colliers

Expectativas y tendencias

En México, los centros comerciales están reconvirtiendo sus espacios para mantenerse vigentes; cambiar su mix comercial, ampliar y remodelar ha sido la principal estrategia que les ha permitido revivir sus espacios.

La tendencia en la actualidad en el sector de retail gira en entorno al ocio y lifestyle, de esta manera el proceso de compra tiende a ser más atractivo para el usuario a través del servicio 360° definido como el proceso de interacción con el cliente desde la preventa, hasta la postventa.

Hoy en día el panorama de retail se ve alterado debido a los nuevos hábitos del consumidor. Las marcas se ven en la necesidad de transformar e implementar innovadoras estrategias para elevar su eficiencia y atender las necesidades de sus clientes de acuerdo a sus diferencias y actitudes, sin dejar de mostrarse relevantes y otorgando un servicio más allá de las expectativas, integrando la tecnología a la experiencia de compra.

Megaproyectos: Los grandes proyectos urbanos, son materia importante en las ciudades por los distintos enfoques que engloban y significan retos para la planificación urbana, algunos desarrollos se pueden encontrar en la renovación de zonas industriales, aeropuertos, estaciones ferroviarias, rehabilitación de viviendas marginales y en la construcción de modelos novedosos de transporte público como ejemplo podemos mencionar: Insignia Pantaco, el desarrollo de Mira Companies denominado “Nuevo Polanco”, Reforma Colon, entre otros.

Sin embargo, al referir a megaproyectos no es solamente conjuntos de edificios de usos mixtos, engloba la transformación y/o creación de una zona, con el fin de renovar el área para la que fueron diseñados a través de desarrolladores y promotores en trabajo conjunto para llevar a cabo una nueva edificación, haciendo de la misma un máximo beneficio para la sociedad.

E-commerce: la compra en línea en México no es una práctica común debido a la baja penetración de las tarjetas y la constante preocupación de la seguridad de los datos, sin embargo, es una realidad que va al alza. La facturación del comercio electrónico en México ha crecido en un promedio de 44% anual y aseguran que se siga consolidando en el mismo porcentaje o mayor en los siguientes años.

Nuevas firmas: El mercado en México continua con un crecimiento importante y se ha consolidado como un gran consumidor, esto mismo representa una gran oportunidad para las nuevas firmas que se han establecido en México, tales como: Halston Heritage, Bally, John Varvatos, Karen Millen, Vilebrequin, Loft, Superdry, Theory, Just4Run, PilyQ, Scotch & Soda, Hills of Kerrisdale, entre otras. Marcas que las podemos encontrar en Av. Masaryk y centros comerciales como Antara, Paseo Interlomas, Perisur, Vía Santa Fe, Angelópolis y Antea.

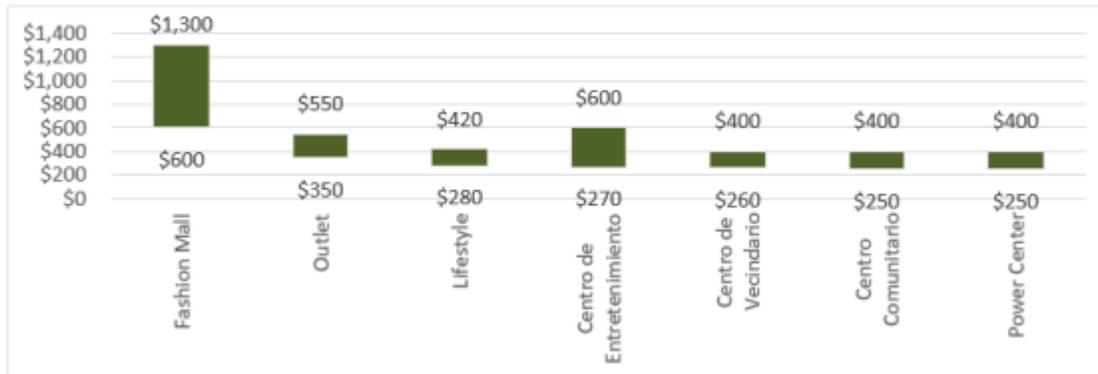
Proyectos sustentables: la tendencia que hoy en día genera más credibilidad e impacto es precisamente pensar, crear y hacer proyectos socialmente responsables, es diseñar proyectos realistas y sustentables que minimicen la huella de carbono y que otorguen el máximo beneficio no solo a la gente, sino a el entorno y medio ambiente donde se consolidan ayudando a reducir los costos de operación y evitando en un 100% el deterioro ambiental. Orientado a la preservación y mayor aprovechamiento de recursos, además el uso de tecnologías de vanguardia es lo que en la actualidad genera mayor rentabilidad.

Malltainment: Esta nueva categoría de centros comerciales contempla una oferta comercial mixta y a la vanguardia en tecnología, donde encuentras un concepto no solo fashion sino convergen todo tipo de servicios como hotel, gimnasios, supermercado, áreas de esparcimiento y coworking, auditorios, restaurantes temáticos, bares, cines, boliche, casinos, pistas de hielo, go karts, jump in, ferias y globos aerostáticos como Explanada Puebla, Parque las Antenas y La Isla Mérida Cabo Norte.

Precios

A diciembre de 2018, los precios de salida en renta promedio para centros comerciales variaron en diversos rangos: Power Center entre MX\$250 y MX \$400; Fashion Malls entre MX\$600 y MX\$1,300; Centros Comunitarios entre MX\$250 y MX\$400; Centros de Vecindario MX\$260 y MX\$400; Centros de Entretenimiento entre MX\$270 y MX\$600; Lifestyle entre MX\$280 y MX\$420 y Outlets MX\$350 y MX\$550.

Precios de Arrendamiento de Locales en Centros Comerciales Consolidados en Zonas Metropolitanas, diciembre 2018, MXP/m²/MES



Fuente: Colliers

Tendencias

- Mayor uso de la tecnología
- Incremento importante de transacciones en línea (E-commerce)
- Introducción de nuevas marcas en el mercado
- Fuerte inversión extranjera en el mercado comercial del país
- Continuo desarrollo de complejos verticales en zonas con gran densidad poblacional
- Inversiones y nuevos fondos de inversión inmobiliaria
- Fuerte enfoque en la cadena de suministro (*Last Mile*)
- Especial atención en las ciudades pequeñas
- Enfoque en inmuebles de uso mixto y entretenimiento
- Reconversión de zonas subutilizadas con gran potencia de desarrollo

Mercado Industrial

El mercado industrial en México continúa con un desarrollo importante en los principales mercados del país, continuamente se incorporan al inventario naves industriales de primera categoría, principalmente en: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Querétaro y Guanajuato, este aumento en el inventario muestra el dinamismo y las oportunidades que presenta México en los distintos tipos de industrias.

Actualmente, la demanda de empresas por el producto en arrendamiento continúa activo en las principales ciudades, lo cual ha mantenido las tasas de disponibilidad estable o con una tendencia a la baja. Es importante mencionar que los desarrolladores y Fibras también se han comportado de manera dinámica, adquiriendo portafolios completos de propiedades industriales consolidadas.

Los precios de propiedades industriales se mantuvieron en un rango estable y en niveles muy competitivos de EUA\$3 a EUA\$6 por metro cuadrado mensual y se espera que continúen en rangos similares.

Es importante mencionar que, durante los últimos años, el tipo de cambio ha fluctuado de manera importante pasando de \$16.77 a finales de 2015 a \$19.70 en promedio al 4T 2018, lo que representa un 17% de aumento en el tipo de cambio del dólar frente al peso, esto ha generado que los desarrolladores e inquilinos negocien distintos tipos de acuerdos (contratos en Pesos, fijar tipo de cambio, etc.).

En particular el año 2018 fue complicado por la incertidumbre y especulaciones acerca de la postura de los E.U., nuestras elecciones y cambio de administración en Mexico, que afecto a inversiones en el país.

Ciudad de México

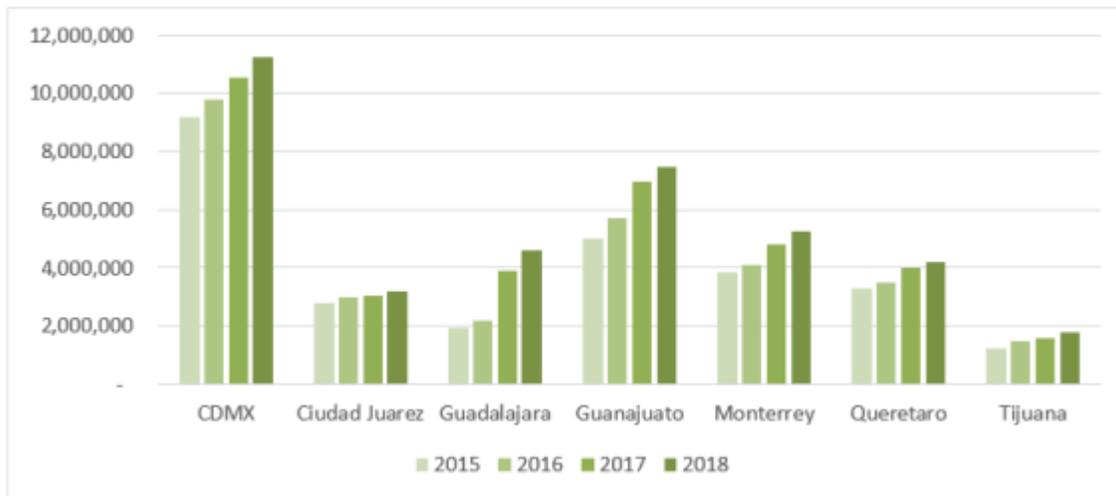
Durante el año 2018, el mercado industrial aumentó la superficie de naves industriales en más de 619 mil metros cuadrados en 28 nuevos inmuebles, dentro de los distintos corredores, siendo Cuautitlán-Tultitlan-Tepetzotlán el corredor con mayor número de naves nuevas. En el cuarto trimestre de 2018 se incorporaron 10 nuevas naves industriales clase A, añadiendo al inventario 172 mil m². La gran mayoría de las naves industriales se desarrollaron de manera especulativa. La Ciudad de México es el mercado más grande del país y Latinoamérica, alcanzando más de 11.2 millones de m² de naves industriales clase A.

El comportamiento de la tasa de disponibilidad en naves clase A se mantuvo estable durante el año a pesar de la gran cantidad de nuevas naves que se agregaron al inventario, cerrando en 3.2% al final del año, ocasionado por la demanda por los nuevos inmuebles y la poca oferta del mercado.

En lo que respecta a inmuebles clase A, actualmente, se tienen monitoreados 530 mil m² en construcción primordialmente en Cuautitlán-Tultitlan-Tepetzotlán y Tlalnepantla y 818 mil m² en proyecto. Dichos inmuebles se espera que se incorporen durante los siguientes 3 años.

En el año 2010 se registró una actividad de mercado para clase A de más de 950 mil m², la cual se mantuvo en niveles similares con el año 2017 (1.0 millón de m²), es importante destacar que el año 2018 mostro niveles importantes de actividad a pesar de ser un año con un clima político económico incierto.

Al cierre del último trimestre de 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$5.3 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$3.60 y \$7.0 por m² para clase A, dentro de los nueve corredores monitoreados.

Histórico: Inventario y Crecimiento (m²)

Fuente: Colliers

Monterrey

La ciudad de Monterrey cuenta con más de 354 propiedades de primera categoría, lo que representa 5.2 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2018 se incluyeron al inventario 36 nuevas naves clase A (210 mil m²). Se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 120 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

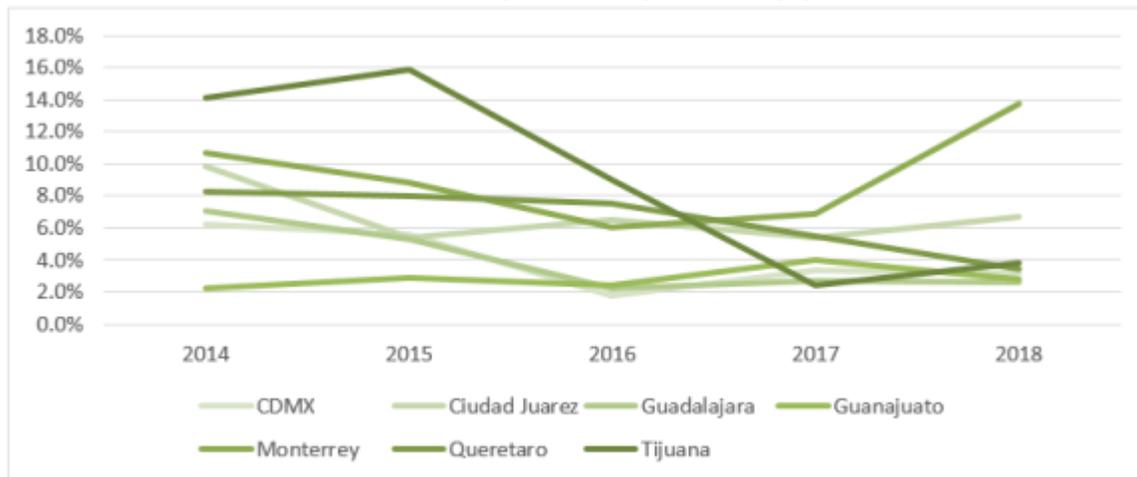
Es importante destacar que la tasa de disponibilidad en el mercado industrial de Monterrey se ha ajustado al alza de manera importante, registrando a finales de 2017 una tasa de en niveles de 6.9% y a finales de 2018 la tasa se encuentra en niveles de 13.7%, ocasionado por el incremento de nuevas naves y algunas desocupaciones.

Durante 2018, el mercado se ha mantenido activo en rentas e inversiones de inmuebles industriales, durante el año se absorbieron más de 350 mil metros cuadrados, en los principales corredores de Monterrey.

Al final del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$4.1 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$3.40 y \$5.6 por m², dentro de los nueve corredores monitoreados.

Las expectativas para Monterrey para 2019 son positivas, se espera una demanda particular de empresas de manufactura que operan en las ciudades fronterizas como Reynosa y Matamoros que registran problemas con los sindicatos y se estimaría una migración paulatina a Monterrey, adicionalmente los desarrolladores están construyendo inmuebles para *multitenants* y empresas con operaciones más pequeñas.

Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)



Fuente: Colliers

Guadalajara

Guadalajara cuenta con más de 4.6 millones de metros cuadrados de inventario industrial clase A, en más de 450 propiedades monitoreadas. Durante el año 2018 se incorporaron más de 60 naves industriales nuevas por más de 500 mil metros cuadrados.

La oferta de superficie disponible se ha mantenido en niveles inferiores al 3% desde el año 2016, en el cual se registraban niveles cercanos a 2.3%, actualmente la oferta se ha incrementado ligeramente y en diciembre de 2018, la tasa de disponibilidad se fijó en 2.6%.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Guadalajara es constante y se espera que durante el año 2019 se entreguen más de 254 mil metros cuadrados, destaca de manera importante los inmuebles BTS (*built to suit*) que representa el 69% de los inmuebles en construcción, el resto son inmuebles especulativos (sin usuario definido).

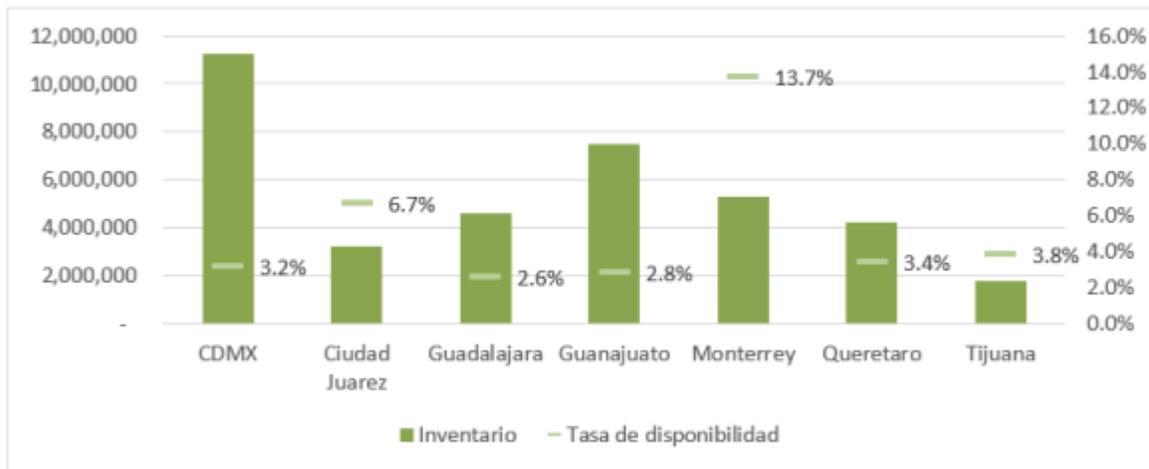
Durante el 2017 se reportaron transacciones de renta y venta en inmuebles clase A por más de 340 mil metros cuadrados, en los siete submercados que componen la ciudad.

Es importante mencionar que de los inmuebles que se van a incorporar al inventario la mitad ya se encuentran ocupados por lo tanto se espera que la tasa de disponibilidad baje.

A diciembre del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$4.5 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$4.00 y \$5.30 por m², dentro de la zona metropolitana.

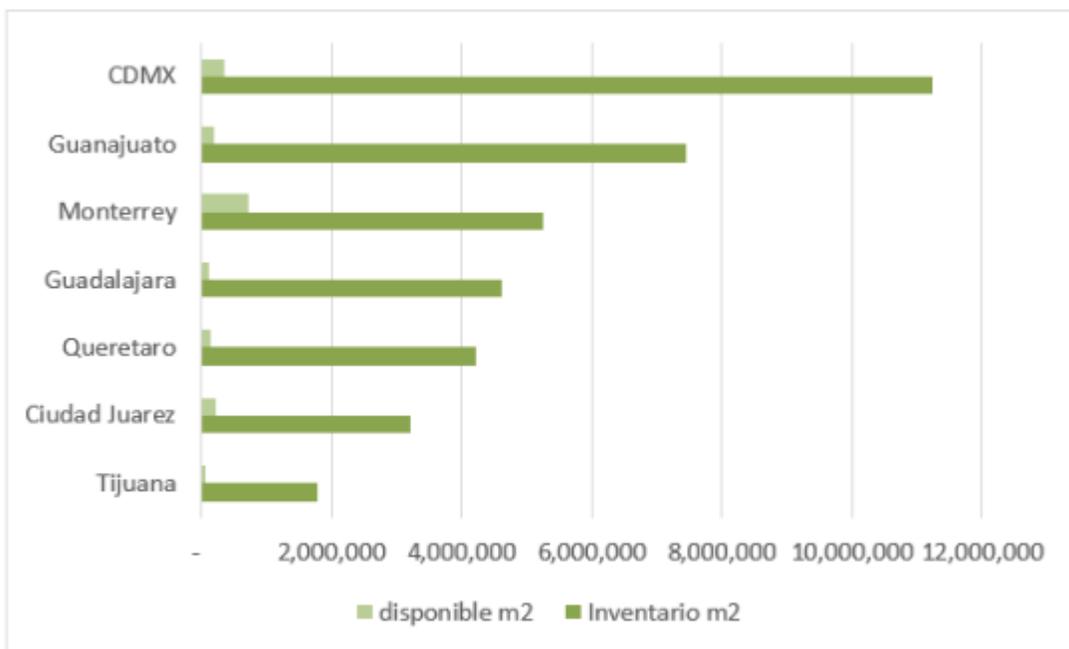
Guadalajara se ha consolidado como la tercera ciudad más importante de México con un crecimiento destacado en el tema industrial, se espera que continúe con dinamismo en la demanda, una mayor construcción y precios estables.

Inventario y Tasa de Disponibilidad Industrial por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

Inventario (m²) y Tasa de Disponibilidad Industrial (m²) por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

Tijuana

Tijuana cuenta con más de 130 propiedades de primera categoría, lo que representa 1.7 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2018 se incluyeron al inventario 17 nuevas naves clase A

lo que representa 212 mil m². Se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 69 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La demanda en el mercado industrial en la ciudad de Tijuana ha ajustado la tasa de disponibilidad de manera importante, a finales de 2015 la tasa de disponibilidad se monitoreaba en niveles de 16.0%, hoy en día la tasa se encuentra en niveles de 3.8.

Durante 2018, el mercado se ha mantenido activo en rentas e inversiones de inmuebles industriales, durante el año se absorbieron más de 180 mil metros cuadrados, en los principales corredores.

A diciembre de 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$5.1 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$4.80 y \$5.9 por m², dentro de los once corredores monitoreados. Los precios han mostrado un incremento de casi un dólar comparándolo con el 4T 2017,

Tijuana es una ciudad muy importante para el comercio de exportación e importación. Las expectativas para la ciudad son positivas, se espera que continúe un crecimiento medido y con una estabilidad en los niveles de precios.

Querétaro

Querétaro cuenta con más de 4.1 millones de metros cuadrados de inventario industrial clase A, en más de 351 propiedades monitoreadas. Durante el año 2018 se incorporaron 11 naves industriales nuevas por más de 200 mil metros cuadrados.

La oferta de superficie disponible ha ido en decremento desde finales de 2016, en el cual se registraban niveles cercanos a 7.5%, actualmente la oferta se ha reducido de manera importante, a diciembre de 2018, la tasa de disponibilidad se registró en 3.4%.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Querétaro es importante y se espera que durante el año 2019 se entreguen 126 mil metros cuadrados, de manera adicional se espera que en los próximos años se concluyan 70 mil m² que se encuentran en proyecto.

Durante el 2018 se reportaron transacciones de renta y venta en inmuebles clase A por más de 270 mil metros cuadrados, en los cinco submercados que componen la ciudad.

A diciembre del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$4.0 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$3.4 y \$4.65 por m², dentro de la zona metropolitana.

En los últimos años, Querétaro se ha consolidado como la ciudad más importante de la zona del Bajío, en el mercado industrial. Al mismo tiempo, es la conexión carretera de la Ciudad de México con las ciudades

fronterizas más importantes. Las expectativas de la ciudad son totalmente positivas en el crecimiento de nuevas zonas industriales y la consolidación de las existentes.

**Precios de Lista (USD/ m²). Renta mensual de naves y bodegas
Clase A**



Fuente: Colliers

Ciudad Juárez

En Ciudad Juárez se cuenta con más de 199 propiedades clase A, lo que representa 3.2 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2018 se incluyeron al inventario 10 nuevas naves clase A (178 mil m²). Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 101 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

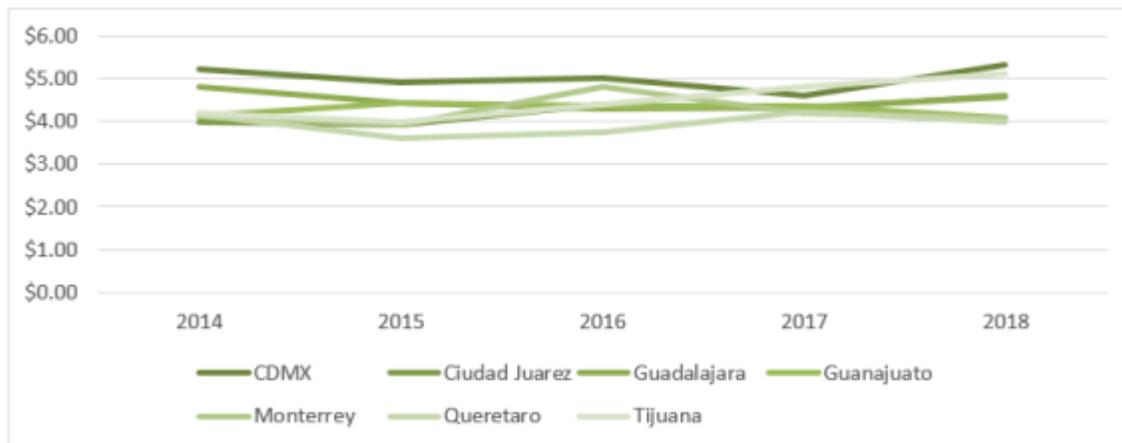
La oferta de superficie disponible se ha mantenido desde inicios de 2016, en el cual se registraban niveles cercanos a 6.5% a finales de 2018, la tasa de disponibilidad se encuentra en 6.7%.

Durante 2018, el mercado se registró actividad en rentas e inversiones de inmuebles industriales de manera importante, a final del año se absorbieron más de 112 mil metros cuadrados, en los principales submercados.

Al final del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$4.6 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual aumentaron conforme al 2017 y oscilan entre U.S. \$4.30 y \$4.9 por m², dentro de los siete corredores monitoreados.

Ciudad Juárez, se encuentra estratégicamente bien ubicada, con buena mano de obra y especialización en los productos de manufactura, se espera que continúe con un crecimiento importante, aunado a una demanda sostenida y con precios en los niveles similares a los reportados.

**Precios promedio de Lista (USD/ m²). Renta mensual de naves y bodegas
Clase A**



Fuente: Colliers

Guanajuato

En las ciudades que componen Guanajuato se cuentan con más de 450 propiedades clase A, lo que representa 7.5 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2018 se incluyeron al inventario nuevas naves clase A (490 mil m²). Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 230 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La oferta de superficie disponible se incrementó a finales de 2017 en la cual se registró una tasa de disponibilidad de 4%, a finales de 2018, la tasa de disponibilidad se encuentra en 2.8%.

Durante 2018, el mercado se registró actividad en rentas e inversiones de inmuebles industriales de manera importante, a final del año se absorbieron 400 mil metros cuadrados, en los principales submercados.

Al final del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$4.1 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual se mantuvieron conforme al 2017 y oscilan entre U.S. \$3.55 y \$4.75 por m², dentro de los siete corredores monitoreados.

Las ciudades que conforman Guanajuato se encuentran estratégicamente muy bien ubicadas, sobre la autopista 45 con conectividad directa a E.U. y con mano de obra especializada, se espera que continúe con un crecimiento sostenido, una demanda activa y precios en los niveles similares a los reportados.

FIBRAS

Los instrumentos de inversión en bienes raíces, mejor conocidos como FIBRAS, continúan con mayor aceptación por los inversionistas que deseen participar en el mercado inmobiliario. Las FIBRAS ofrecen pagos de ingresos periódicos, y que al mismo tiempo existe la posibilidad de obtener ganancias de capital mediante la plusvalía. Es importante destacar que el mercado inmobiliario mexicano ha evolucionado en los

últimos años gracias a las FIBRAS, lo que ha permitido que una gran cantidad de inversionistas pasivos puede participar en el sector inmobiliario.

Actualmente, el sector incluye 16 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Plus, Fibra Nova, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Storage, Fibra Nova, Fibra Upsite y Fibra HD. Como resultado, el mercado de inversión durante el año 2018 ha sido dominado por los mercados públicos y se ha visto una enorme cantidad de actividad de los compradores.

En términos generales, el mercado industrial, comercial y corporativo en las distintas ciudades del país, continua en una etapa de expansión, con demanda y precios competitivos.

Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas en el país se concentra en las tres ciudades más grandes: Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. En los últimos años, dichas ciudades continúan con un aumento importante en su inventario en conjunto con una demanda activa.

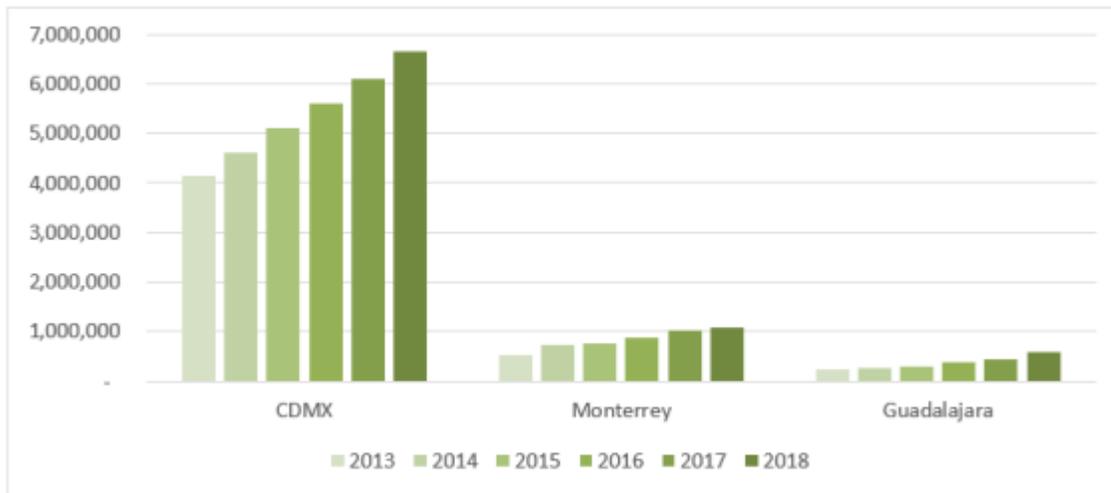
La Ciudad de México registra dinamismo en operaciones de renta y venta, una construcción sostenida de edificios de primera categoría, un aumento en la tasa de disponibilidad y precios competitivos.

Monterrey, mantiene una oferta de superficie alta, adicionalmente el mercado continúa con el desarrollo de nuevos inmuebles. Es importante señalar que la demanda en la ciudad se mantiene activa, sin embargo, no ha sido suficiente para disminuir la tasa de disponibilidad.

En Guadalajara, la construcción de nuevos inmuebles corporativos se ha incrementado, actualmente se encuentran en desarrollo más de 200 mil m² lo que significa un 34% del inventario actual de la ciudad, se espera que, durante los siguientes años la industria muestre un mayor dinamismo, la tasa de disponibilidad aumento en el 2018 y los precios se han mantenido relativamente constantes.

Los precios de salida en renta se mantienen en Dólares principalmente, sin embargo, a raíz de los cambios en el entorno internacional, los desarrolladores y propietarios han tomado una postura más flexible en la negociación de los contratos. Es importante tomar en cuenta que el tipo de cambio del dólar ha mostrado un aumento durante el 2018, sin embargo, la actividad no se ha visto afectada y se espera que la demanda y los precios continúen con la misma tendencia en el corto y mediano plazo.

Histórico: Crecimiento del Inventario m²
2014 – 2018



Fuente: Colliers

Ciudad de México

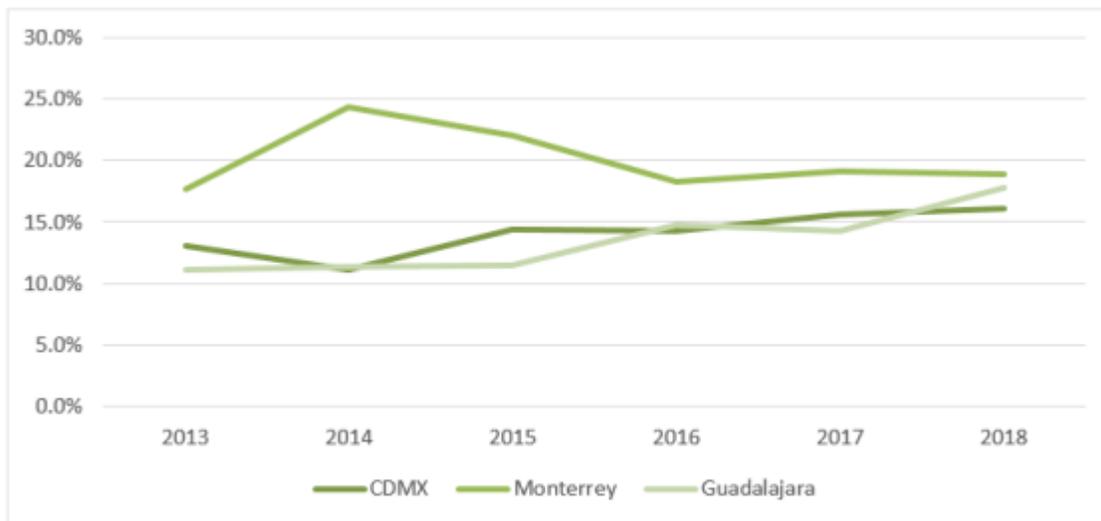
Durante año 2018 en la ciudad de México y área metropolitana, se monitoreó la incorporación de 34 edificios clase A+ y A que se añadieron al mercado, aumentando el inventario en más 540 mil metros cuadrados, algunos de estos edificios construidos fueron pre-arrendados de manera importante.

Aunque la actividad del mercado y la demanda se encuentran dinámicas, la incorporación de nuevas propiedades ha causado que la tasa de desocupación muestre un aumento significativo en algunos submercados de la ciudad, actualmente la tasa de disponibilidad para edificios de clase A+ y A está en 16.4%.

En la actualidad, más de 1.4 millones de metros cuadrados se encuentran en construcción en inmuebles clase A+ y A en 67 propiedades. Los proyectos mencionados deberán incorporarse durante los siguientes años.

Los precios en la zona metropolitana de la ciudad de México, dentro de sus principales submercados, son de EUA\$24 y EUA\$36 por metro cuadrado en el área CBD y entre EUA\$15 y EUA\$27 por metro cuadrado en las áreas suburbanas. Se espera que los precios continúen con el mismo comportamiento.

**Tasa de disponibilidad Clases A+ y A,
2013 – 2018**



Fuente: Colliers

Monterrey

En Monterrey se cuenta con 119 propiedades clase A+ y A, lo que representa 1.0 millón de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2018 se incluyeron al inventario 11 nuevos edificios de primera categoría.

Se espera que durante los siguientes 3 años se incorporen más de 315 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La oferta de superficie disponible se ha mantenido desde finales de 2016, en el cual se registraba en niveles cercanos a 18.2%, a diciembre de 2018 la tasa de disponibilidad se registra en niveles de 18.9%.

Durante 2018, el mercado se registró una absorción de inmuebles corporativos de 54 mil metros cuadrados, en los principales submercados.

Al final del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$20 por m² mensual para edificios clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$18 y \$22 por m², dentro de los nueve corredores monitoreados.

El desarrollo continúa en la ciudad de Monterrey, lo que ocasionará un aumento en la tasa de disponibilidad y una presión a lo precios a la baja de no activarse una mayor demanda, siendo la segunda ciudad más importante del país en términos económicos, se espera que el impulso industrial y corporativo sea mayor a pesar del entorno macroeconómico nacional.

**Precio Promedio por Clases A+ y A, USD/ m²/Mes
4T 2018**



Fuente: Colliers

Guadalajara

En la zona metropolitana de Guadalajara en el año 2018, dentro de los 7 corredores principales se cuenta con 52 propiedades de primera categoría, lo que representa 594 mil metros cuadrados de inventario total.

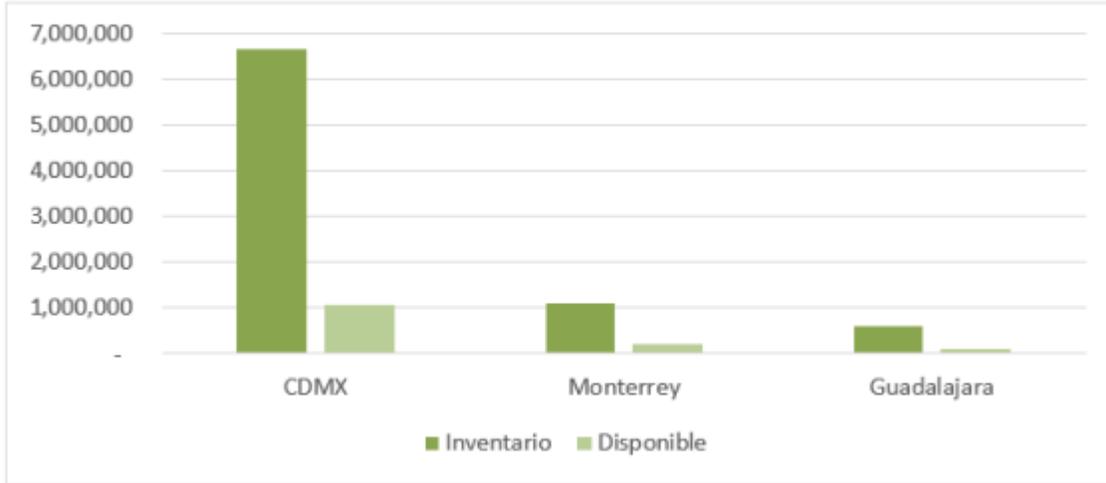
La oferta de superficie disponible se ha incrementado durante el último año, registrando un aumento de 14.3% registrado en diciembre de 2017 a 17.8% registrado en diciembre de 2018.

En la actualidad hemos monitoreado 11 edificios clase A+ y A en construcción, lo cual incrementará el inventario a más 205 mil metros cuadrados. Se espera que estos proyectos se completen en los próximos 3 años.

A diciembre de 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$19 por m² mensual para edificios clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$17 y EUA\$21 por m², dentro de los siete corredores monitoreados. Se espera que los precios continúen con los mismos niveles.

Guadalajara muestra un crecimiento sostenido en inmuebles de primera categoría, impulsado en gran medida por el desarrollo económico e industrial que existe en la ciudad, a pesar de la incertidumbre de los temas macroeconómicos, las expectativas son positivas y se estima que continúe con la misma tendencia de crecimiento.

**Inventario vs disponible clase A+ and A
4T 2018**



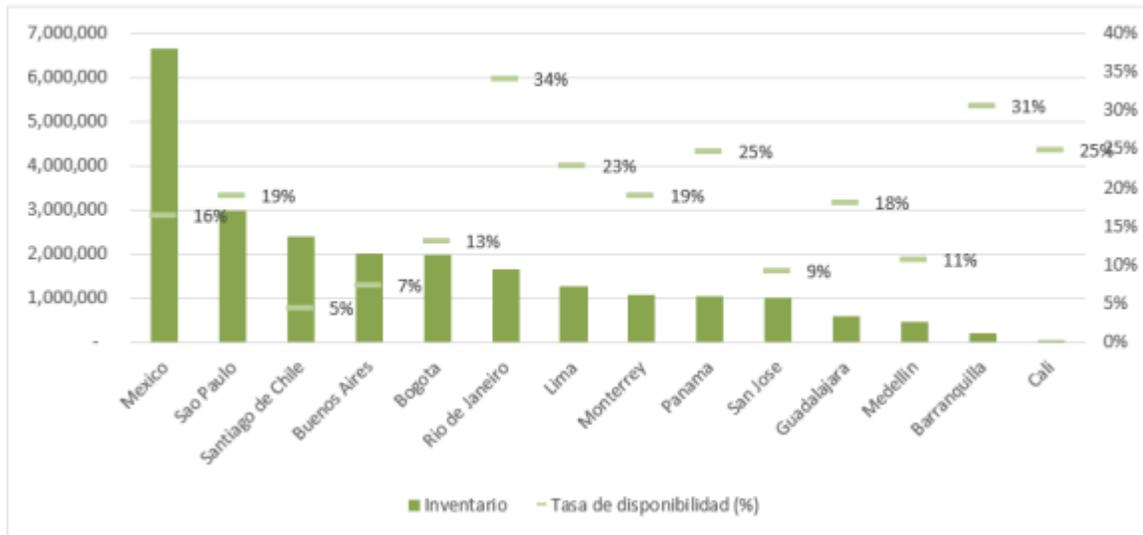
Fuente: Colliers

El mercado mexicano de bienes raíces en el contexto de América Latina

Mexico mantiene un crecimiento sostenido en las principales ciudades con tasas de disponibilidad que se mantienen estables o muestran indicios a la baja y con precios de salida en niveles competitivos. El mercado inmobiliario de oficinas en América Latina continúa en crecimiento y podemos encontrar mercados importantes como; Sao Paulo, Santiago de Chile y Buenos Aires cuya oferta de inmuebles corporativos rebasan los 2 millones de metros cuadrados.

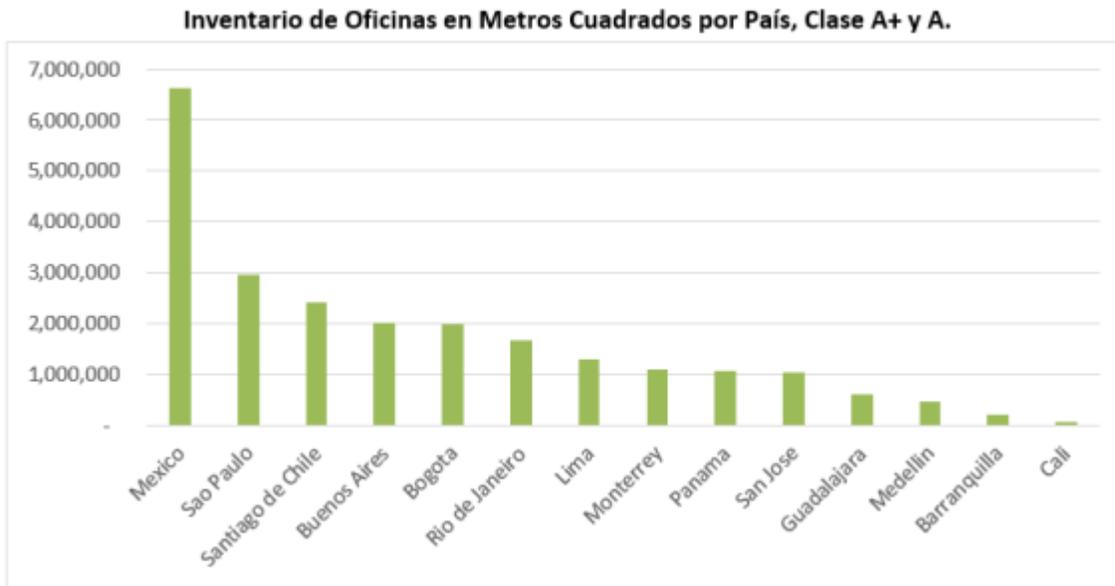
La Ciudad de Mexico es el mercado más grande de América Latina duplicando el área rentable de oficinas de Sao Paulo lo que representa un mercado con oportunidades.

**Inventario y Tasa de Disponibilidad Clase A+ y A
Oficinas 4T 2018**



Fuente: Colliers

Los mercados con una mayor tasa de disponibilidad en inmuebles de oficinas clase A+ y A de América Latina, se registran en Rio de Janeiro (34%), Barranquilla (25%), Panamá (25%), lo que representa; 567 mil m², 65 mil m² y 262 mil m² respectivamente.



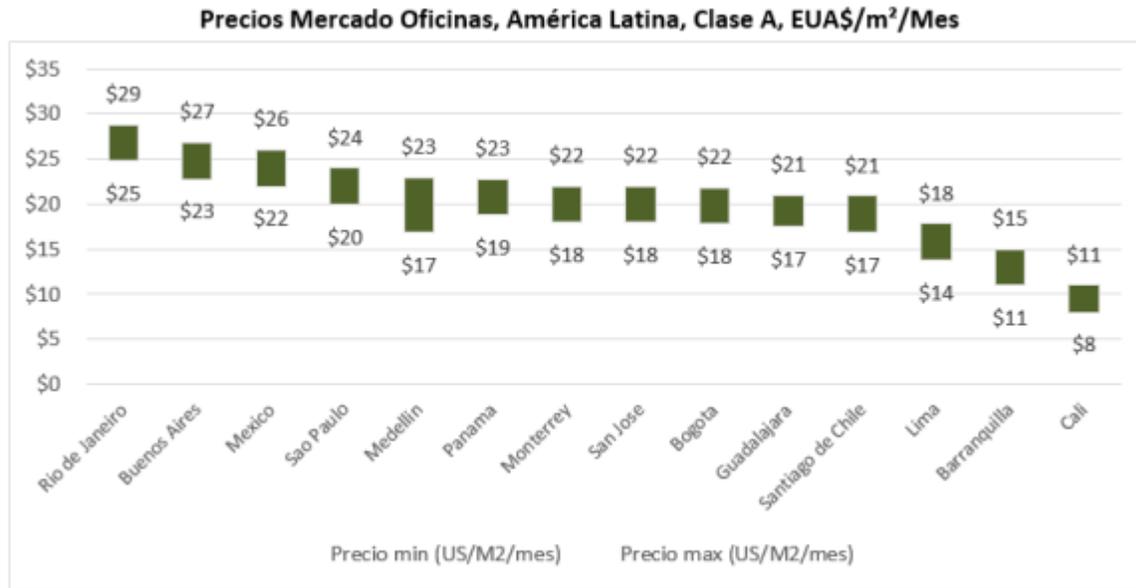
Fuente: Colliers

La Ciudad de Mexico registra más de un millón metros cuadrados disponibles en inmuebles de primera categoría, sin embargo, eso representa solo el 16% de la tasa de disponibilidad, a diferencia de los 560 mil m² registrados en Rio de Janeiro, que significa una tasa de disponibilidad de 34%.



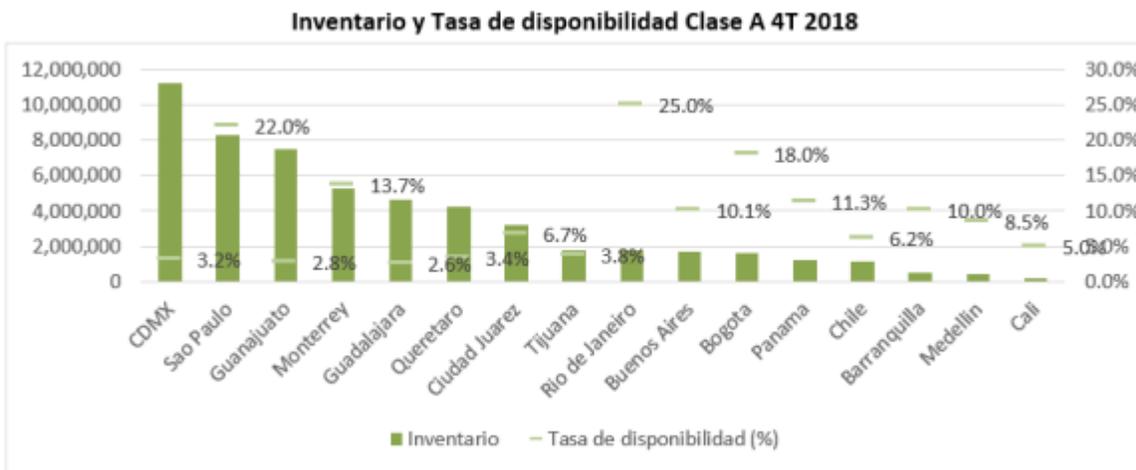
Fuente: Colliers

En el mercado de oficinas en la ciudad de México, el ingreso mensual promedio para espacios de oficinas clase A+ y A, en diciembre de 2018 es EUA\$23.4 por m², similar en comparación con otras ciudades de América Latina, tales como Buenos Aires y Sao Paulo.



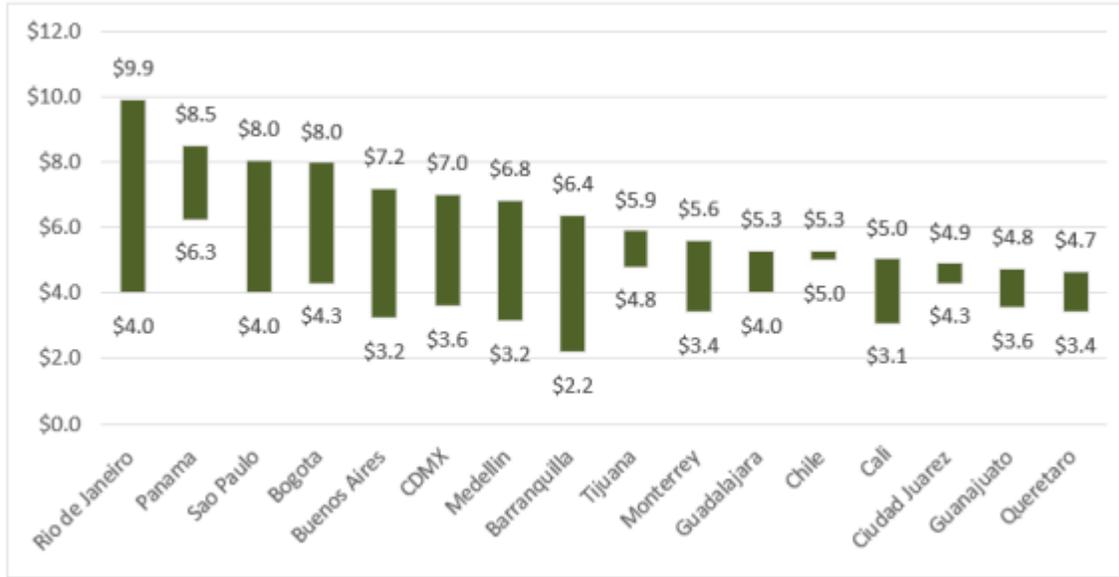
Fuente: Colliers

El Mercado Industrial en América Latina, mantiene un constante crecimiento en el inventario de muchos países; como se comentó anteriormente, México es el mercado principal y muestra tasas de disponibilidad muy bajas. En comparación con los distintos mercados, México representan una gran oportunidad de inversión.



Fuente: Colliers

De acuerdo con Colliers International, el ingreso mensual promedio de la clase del sector industrial en el área metropolitana de ciudad de México, el precio por metro cuadrado a diciembre 2017 es de EUA\$3.6 a EUA\$7.0 por metro cuadrado mensual, en comparación con los mercados como: Panamá, Sao Paulo y Rio de Janeiro, México registra costos de arrendamiento sumamente competitivos.

Precios en el Mercado Industrial, América Latina, Clase A, EUA\$ /m²/ MES

Fuente: Colliers

Nuestro país se encuentra en una etapa de cambio de administración, misma que ha realizado cambios abruptos y rápidos a la inercia que se venía mostrando con anterioridad, sin embargo, consideramos que a pesar de lo anterior existe un dinamismo importante en la actividad del mercado mexicano en sus distintos mercados: industrial, comercial y oficinas,

Los distintos mercados en el país continúan mostrando absorciones positivas, cambios mínimos en los precios de salida y una construcción activa en los tres sectores, estos indicadores nos muestran claramente a un país fuerte con oportunidades en el corto y mediano plazo.

Entorno General de la Competencia y Oportunidades de Inversión

Durante el año 2018, el mercado inmobiliario continúa presentando condiciones favorables para los inversionistas y desarrolladores por el dinamismo del mercado inmobiliario en todos los sectores (comercial, industrial y oficinas). El hecho de que la gran mayoría de los sectores de bienes raíces comenzaran a introducir mejoras, permite a los inversionistas seguir buscando opciones para diversificar sus carteras.

A pesar de los acontecimientos registrados en el mundo, la economía mexicana ofrece oportunidades interesantes para los inversionistas con un perfil adecuado para comprender la dinámica del mercado y los riesgos que pueden conducir a inversiones de este tipo. En México, hay varios productos financieros y de inversión de bienes raíces, tales como los CKDs, FIBRAS y acciones, los cuales son el resultado de los fondos de inversión privados decididos a participar de manera institucional, estructurada y ordenada. Estas herramientas apoyan y capitalizan a los desarrolladores y a los proyectos con características específicas, lo cual ha generado una mayor credibilidad en el sector de inversión. Hoy en día, el mercado de bienes raíces en México está conformado por una cantidad de desarrolladores limitada que tienen la capacidad económica y los conocimientos para completar proyectos a gran escala.

Debemos destacar que el tamaño actual de nuestra cartera (medido por el área bruta rentable) es comparable a la cartera de grandes propietarios y desarrolladores de bienes raíces comerciales en México. Además, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que cuenta con una cartera muy diversificada y con el potencial de importantes ampliaciones en el mediano plazo basado en nuestros acuerdos de exclusividad con los miembros del grupo E con arreglo a nuestra tutela y nuestros proyectos de inversión. Con nuestros Administradores, esperamos hacer uso de políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de suministro del grupo E para continuar con nuestro plan de crecimiento.

Grupo E mantiene un monitoreo continuo del mercado para conocer las estrategias y cambios en el mismo. Con ello, tenemos conocimiento de los desarrolladores inmobiliarios del país que compitan directamente con nosotros en los diferentes mercados, zonas y regiones en los que operamos. También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran una cartera diversificada de inmuebles que compiten con nuestras propiedades en diferentes sectores. Con respecto a nuestras propiedades comerciales, existen los desarrolladores especializados en bienes raíces comerciales, mismas que operan en mercados similares a nuestro mercado objetivo.

Actualmente, hay catorce FIBRAS en México, algunas de ellas han puesto su CBFi en México y en el extranjero, esto con el fin de diversificar los mercados de inversionistas y no depender sólo de los inversionistas nacionales. Las FIBRAS existentes son las siguientes:

1. Fibra UNO (FUNO): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
2. Fibra Hotel (FIHO): Únicamente propiedades Hoteleras
3. Fibra INN (FINN): Únicamente propiedades Hoteleras
4. Fibra TerraFina (TERRA): Únicamente propiedades industriales
5. Fibra Macquaire (FIBRA MQ): Cartera Diversificada (Industrial, Retail y Oficinas)
6. Fibra Danhos (DANHOS): Cartera Diversificada (Retail y Oficinas)
7. Fibra Shop (FSHOP): Únicamente propiedades de Retail
8. Fibra Prologis (FIBRAPL): Únicamente propiedades industriales
9. Fibra MTY (FMTY): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
10. Fibra HD (FIBRA HD): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
11. Fibra CFE (FCFE): Propiedades de infraestructura
12. Fibra Hipo (FHIPO): Únicamente propiedades residenciales
13. Fibra Educa (EDUCA): Instituciones educativas
14. Fibra Plus (FPLUS) Bienes inmuebles destinados al arrendamiento

(vii) Estructura de administración

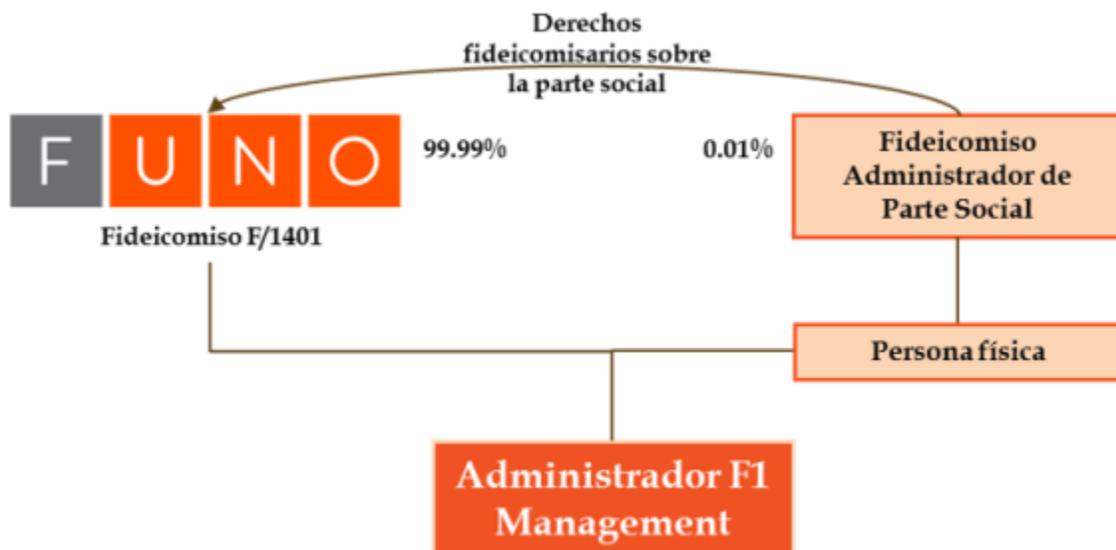
Nuestro administrador es F1 Management, S.C., y fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y

de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.

La actividad principal de nuestro Administrador F1 Management, es prestarnos los Servicios de Administración. A través de nuestro Administrador F1 Management conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales de nuestro Administrador F1 Management y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que nuestro Administrador F1 Management sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa de nuestro Administrador F1 Management:



(viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento los Administradores y nosotros, al 31 de diciembre de 2018, no existían juicios o procedimientos administrativos relevantes que pudieran tener un impacto significativo para nuestros Tenedores de CBFIs o CBs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro a partir de dicha fecha exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2018, ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hacen referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de

Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encontraban en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

(ix) Derechos

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, tendrán derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

Los Tenedores de CBs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CBs, relativos a las Emisiones directas o al amparo del programa que tenemos autorizado conforme a lo establecido en los Títulos y Suplementos Informativos correspondientes.

(x) Distribuciones

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas. Para más información, ver “2. EL FIDEICOMISO – b) Descripción del negocio – (iv) Legislación aplicable y régimen fiscal”.

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación se presenta una tabla que incluye, por los periodos indicados, información respecto a las Distribuciones de Efectivo realizadas desde nuestra oferta pública inicial y el NAV por CBFi al final de cada periodo:

<u>Por CBFi</u>	<u>Fecha de Pago</u>	<u>Total distribuido</u>
<i>(Ps.)</i>	<i>(Ps. en miles)</i>	

2011

Primer trimestre	0.0343	26 mayo 2011	14,478
Segundo trimestre	0.3022	7 julio 2011	127,684
Tercer trimestre	0.3779	13 octubre 2011	159,711
Cuarto trimestre	0.3689	14 febrero 2012	155,884

2012

Primer trimestre	0.1960	23 abril 2012	156,103
Segundo trimestre	0.3000	17 julio 2012	252,685
Tercer trimestre	0.4045	18 diciembre 2012	340,677
Cuarto trimestre	0.4216	31 enero 2013	355,115

2013

Primer trimestre	0.3700	9 mayo 2013	581,786
Segundo trimestre	0.4100	9 agosto 2013	738,256
Tercer trimestre	0.4504	11 noviembre 2013	814,771
Cuarto trimestre	0.4800	13 febrero 2014	868,327

2014

Primer trimestre	0.4366	9 mayo 2014	826,814
Segundo trimestre	0.4014	11 agosto 2014	1,154,948
Tercer trimestre	0.4976	7 noviembre 2014	1,432,474
Cuarto trimestre	0.4890	16 febrero 2015	1,407,521

2015

Primer trimestre	0.4921	11 mayo 2015	1,470,962
Segundo trimestre	0.4934	7 agosto 2015	1,499,272
Tercer trimestre	0.5005	9 noviembre 2015	1,525,891
Cuarto trimestre	0.5097	11 febrero 2016	1,629,778

2016

Primer trimestre	0.5020	9 mayo 2016	1,607,651
------------------------	--------	-------------	-----------

FUNO		Consolidado		
Clave de Cotización:	FUNO	Trimestre:	1	Año: 2019
Segundo trimestre	0.4801	9 agosto 2016		1,546,481
Tercer trimestre	0.4894	9 noviembre 2016		1,586,799
Cuarto trimestre	0.5116	9 febrero 2017		1,662,539
2017				
Primer trimestre	0.5154	9 mayo 2017		1,684,261
Segundo trimestre	0.5115	9 agosto 2017		1,701,892
Tercer trimestre	0.5166	4 octubre 2017		1,718,800
Cuarto trimestre	0.5107	2 febrero 2018		2,020,680
2018				
Primer trimestre	0.5297	9 mayo 2018		2,093,789
Segundo trimestre	0.5401	9 agosto 2018		2,127,113
Tercer trimestre	0.5550	9 noviembre 2018		2,164,503
Cuarto trimestre	0.5755	12 febrero 2018		2,238,761

⁽ⁱ⁾ Al final del periodo, calculado utilizando el número de CBFIs en circulación a dicha fecha.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX de Mantenimiento para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución

establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

(i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 536 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 346 comerciales, 116 industriales y 97 de oficinas, con 8.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.3 millones comerciales, 4.0 millones industriales y 1.1 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 del 94.3%.] Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 346 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.3 millones de metros cuadrados (38.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 94.8% en base al GLA.
- 116 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 4.1 millones de metros cuadrados (47.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.2% en base al GLA.
- 97 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.2 millones de metros cuadrados (14% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 89.3% en base al GLA.]

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	330	346	3,294,654	38.2%	93.2%	8,141,047	52.0%	217.22
Industrial ⁽²⁾	115	116	4,117,666	47.8%	96.9%	3,880,496	24.8%	80.79
Oficinas ⁽³⁾⁽⁴⁾	91	97	1,202,404	14.0%	92.9%	3,623,644	23.2%	281.29
Total 2018	536	559	8,614,725	100.0%	95.0%	15,645,187	100.0%	158.75

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas únicamente incluye el 70% de los dividendos de la Cartera Torre Mayor (a partir de diciembre 2018). Antes de la adquisición del 21% se recibía el 49%.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2017 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	329	344	3,321,756	39.3%	94.6%	7,098,362	49.4%	188.21
Industrial ⁽²⁾	113	114	4,002,542	47.4%	96.4%	3,603,339	25.1%	77.82
Oficinas ⁽³⁾⁽⁴⁾	89	94	1,123,488	13.3%	86.0%	3,657,545	25.5%	315.60
Total 2017	531	552	8,447,785	100.0%	94.3%	14,359,246	100.0%	150.18

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.8% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2016 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	309	325	2,954,328	40.1%	93.6%	5,993,459	48.7%	180.70
Industrial ⁽²⁾	104	105	3,570,278	48.4%	96.5%	3,199,447	26.0%	77.36
Oficinas ⁽³⁾⁽⁴⁾	84	89	845,330	11.5%	88.2%	3,101,373	25.2%	346.64
Total 2016	497	519	7,369,935	100.0%	94.4%	12,294,279	100.0%	147.29

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.7% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Tipo de Activo

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados líderes del sureste, incluyendo Quintana Roo y Chiapas; y otros mercados importantes en México, incluyendo Jalisco, Nuevo León, Guanajuato, la Ciudad de México y el Estado de México; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.
- **Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Chihuahua, Coahuila, la Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas principales y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.
- **Cartera de Oficinas:** Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, incluyendo Nuevo León, Jalisco, la Ciudad de México y el Estado de México. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

Diversificación Geográfica

Al 31 de diciembre de 2018, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todos los estados de México. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2018:

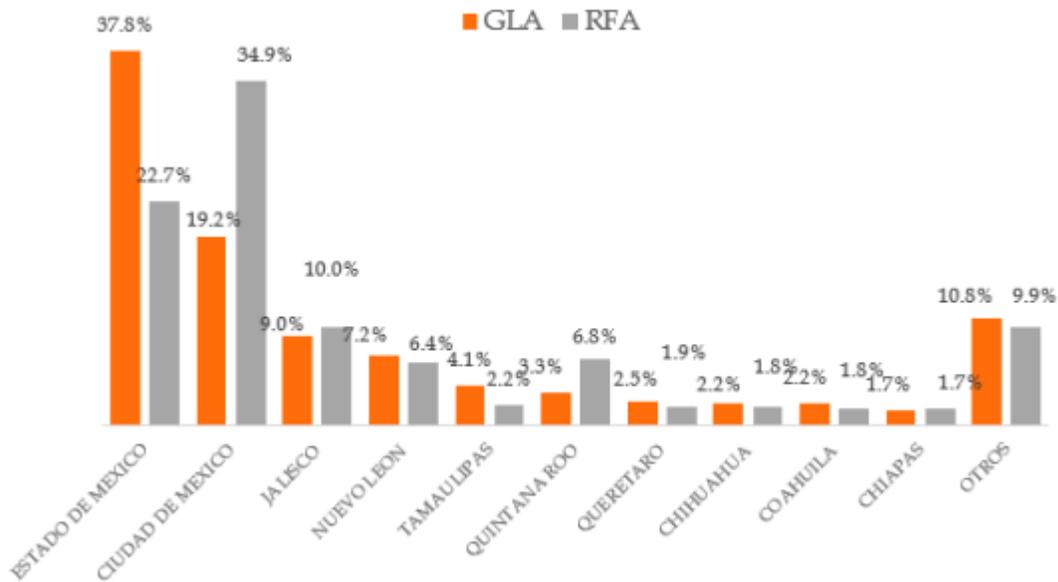
Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	68.7	67.3	98%	102.7	7
BAJA CALIFORNIA	13.1	13.1	100%	20.1	16
BAJA CALIFORNIA SUR	35.1	24.1	69%	62.2	4
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	1.6	2
CHIAPAS	142.4	122.8	86%	267.5	7
CHIHUAHUA	192.6	188.1	98%	289.2	21
CIUDAD DE MEXICO	1,650.0	1,468.9	94%	5,454.2	117
COAHUILA	191.7	172.7	90%	277.0	20
COLIMA	14.3	14.3	100%	22.3	5

DURANGO	24.3	24.3	100%	34.4	3
ESTADO DE MEXICO	3,254.4	3,113.1	99%	3,544.7	71
GUANAJUATO	54.9	54.8	100%	148.8	7
GUERRERO	73.6	61.2	83%	130.3	10
HIDALGO	61.7	58.7	95%	124.5	3
JALISCO	775.4	655.2	98%	1,561.4	35
MICHOACAN	1.1	1.1	100%	1.8	2
MORELOS	43.1	41.2	96%	66.1	4
NAYARIT	44.8	42.5	95%	92.6	2
NUEVO LEON	620.1	566.7	91%	1,000.4	65
OAXACA	34.0	33.9	100%	35.6	3
PUEBLA	47.2	47.2	100%	55.8	7
QUERETARO	211.3	201.1	95%	295.4	13
QUINTANA ROO	287.9	275.7	96%	1,058.5	11
SAN LUIS POTOSI	41.5	34.5	83%	33.9	7
SINALOA	20.4	20.0	98%	26.1	8
SONORA	106.1	102.0	96%	149.4	18
TABASCO	22.2	18.3	83%	47.4	2
TAMAULIPAS	354.9	301.6	85%	343.9	35
TLAXCALA	35.5	35.1	99%	68.2	1
VERACRUZ	106.3	96.2	90%	164.6	20
YUCATAN	78.3	72.8	93%	154.9	9
ZACATECAS	7.0	7.0	100%	9.7	1
Total 2018 ⁽¹⁾	8,614.7	7,936.5	95%	15,645.19	536
Total 2017 ⁽¹⁾	8,448	7,968	94%	14,359.30	531
Total 2016 ⁽¹⁾⁽²⁾	7,369.9	6,956.0	94%	12,294.0	497
Total 2015 ⁽²⁾	7,079.3	6,721.9	95%	10,942.47	488

⁽¹⁾ El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

⁽²⁾ Se incluyen cifras totales de 2017, 2016 y 2015 como referencia.

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2018:



Diversificación de Arrendatarios

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2018, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 26.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 26.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.4% del GLA de nuestra Cartera o el 8.8% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.8% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2018, 2017 y 2016:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,322,954	8.8%	Tienda de Autoservicio	900,641	11.4%
Planteles Educativos	569,295	3.8%	Planteles Educativos	256,161	3.2%
Banco	455,305	3.0%	Cine	193,507	2.5%
Entidad Gubernamental	365,053	2.4%	Cine	137,658	1.7%
Espacio de Co-working	295,038	2.0%	Bienes de Consumo	127,910	1.6%
Cine	275,328	1.8%	Empresa de Logística	115,983	1.5%
Bienes de Consumo	225,753	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Estacionamiento	198,079	1.3%	Tienda de Autoservicio	98,324	1.2%
Grupo Hotelero	155,122	1.0%	Manufacturera de Vidrio	87,660	1.1%
Grupo Hotelero	152,439	1.0%	Cine	87,485	1.1%
10 Clientes 2018	4,014,366	26.6%	10 Clientes 2018	2,111,371	26.8%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,294,911	9.0%	Tienda de Autoservicio	872,999	11.0%
Educación	508,631	3.5%	Educación	256,161	3.2%
Banco	401,209	2.8%	Banco	189,220	2.4%
Entidad Gubernamental	348,000	2.4%	Educación	163,000	2.1%
Entretenimiento	253,041	1.8%	Entretenimiento	135,498	1.7%
Alimentos	208,244	1.5%	Alimentos	127,944	1.6%
Estacionamiento	176,287	1.2%	Logística	115,983	1.5%
Proveedor de Oficinas Compartidas	150,642	1.0%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Hospedaje	147,701	1.0%	Industrial	87,660	1.1%
Hospedaje	140,441	1.0%	Bienes de Consumo	87,263	1.1%
10 Clientes 2017	3,629,108	25.3%	10 Clientes 2017	2,141,769	27.0

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m²)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,018,478	8.3%	Tienda de Autoservicio	745,157	10.7%
Educación	477,205	3.9%	Educación	256,161	3.7%
Banco	339,790	2.8%	Banco	181,007	2.6%
Entretenimiento	210,868	1.7%	Educación	163,000	2.3%
Alimentos	190,624	1.6%	Alimentos	124,000	1.8%
Estacionamiento	149,458	1.2%	Entretenimiento	123,912	1.8%
Hospedaje	135,072	1.1%	Logística	115,983	1.7%
Hospedaje	133,879	1.1%	Tienda de Autoservicio	100,076	1.4%
Logística	100,018	0.8%	Bienes de Consumo	83,026	1.2%
Gobierno	95,591	0.8%	Panificadora	82,222	1.2%
10 Clientes 2016	2,850,981	23.2%	10 Clientes 2016	1,974,545	28.4%

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Tomamos una actitud proactiva respecto nuestros arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando las Propiedades frecuentemente. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios en relación con sus intenciones respecto al espacio en las Propiedades existentes así

como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestros Administradores y nuestro Asesor así como nuestros directivos, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Al 31 de diciembre de 2018, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.3 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales y de oficinas era de aproximadamente 5.5, 3.6 y 3.4 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2018, aproximadamente 8.7% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 688,643 m² de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 13.2% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten. Al cierre del 2018, 8.7% del GLA y 13.2% de RFA está sujeto a Contratos Tácitamente Renovados.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2018, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽³⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2019	962,652	12.1%	1,877,097	12.0%	156,425
2020	1,143,100	14.4%	2,203,106	14.1%	183,592
2021	1,022,440	12.9%	1,804,874	11.5%	150,406
2022	739,237	9.3%	1,529,079	9.8%	127,423
2023+	3,380,428	42.6%	6,168,436	39.4%	514,036
Contratos Tácitamente Renovados ⁽¹⁾	688,643	8.7%	2,062,596	13.2%	171,883
Total	7,936,499	100.0%	15,645,187	100.0%	1,303,766

⁽¹⁾ La información contenida en estas tablas es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

⁽²⁾ Se refiere a los metros cuadrados de GLA ocupado y/o rentado al periodo indicado en la tabla correspondiente.

⁽³⁾ RFA se refiere a la Renta base mensual al 31 de diciembre de 2018 multiplicado por 12.

- « Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% del GLA ocupado de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.
- « Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2018, 82.2% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 17.8% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

Tipos de Activos

Comercial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por estado al 31 de diciembre de 2018:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	36.6	35.2	96.1%	71.5	5
BAJA CALIFORNIA	9.0	9.0	100.0%	13.8	13
BAJA CALIFORNIA SUR	35.1	24.1	68.6%	62.2	4
CAMPECHE	1.0	1.0	100.0%	1.6	2
CHIAPAS	126.8	107.2	84.5%	263.0	6
CHIHUAHUA	110.5	106.0	95.9%	216.1	15
CIUDAD DE MEXICO	709.8	690.4	97.4%	2,427.9	67
COAHUILA	53.7	53.4	99.4%	114.3	14
COLIMA	13.9	13.9	100.0%	20.8	4
DURANGO	1.2	1.2	100.0%	1.0	2
ESTADO DE MEXICO	534.0	512.7	96.0%	910.7	33
GUANAJUATO	34.3	34.2	99.6%	121.5	6
GUERRERO	73.6	61.2	83.2%	130.3	10
HIDALGO	61.7	58.7	95.3%	124.5	3
JALISCO	484.6	395.9	97.4%	1,179.6	27
MICHOACAN	1.1	1.1	100.0%	1.8	2
MORELOS	38.4	36.6	95.3%	61.7	3
NAYARIT	44.8	42.5	94.9%	92.6	2
NUEVO LEON	235.8	217.7	92.3%	563.3	26
OAXACA	34.0	33.9	99.7%	35.6	3
PUEBLA	1.0	1.0	100.0%	2.5	2

QUERETARO	22.5	22.2	98.7%	84.4	5
QUINTANA ROO	246.7	234.5	95.0%	984.9	10
SAN LUIS POTOSI	9.3	9.3	100.0%	11.4	5
SINALOA	19.6	19.2	97.8%	24.2	7
SONORA	84.5	80.3	95.1%	142.8	15
TABASCO	22.2	18.3	82.8%	47.4	2
TAMAULIPAS	31.0	25.5	82.4%	50.4	11
TLAXCALA	35.5	35.1	99.1%	68.2	1
VERACRUZ	101.2	91.1	90.0%	156.3	17
YUCATAN	74.3	68.8	92.6%	145.0	7
ZACATECAS	7.0	7.0	100.0%	9.7	1
Total 2018	3,294.65	3,048.46	95%	8,141.05	330
Total 2017⁽¹⁾	3,321.80	3,143.00	95%	7,098.40	329
Total 2016⁽¹⁾⁽²⁾	2,954.30	2,763.90	94%	5,993.50	309
TOTAL 2015⁽²⁾	2,857.00	2,663.70	93%	5,429.80	306

⁽¹⁾ El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

⁽²⁾ Se incluyen cifras totales de 2017, 2016 y 2015 como referencia.

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2018, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	M ² de contratos que expiran(2)	% de m ² de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)(5)
2019	75,200	8.5%	276,842	7.6%	23,070
2020	133,429	15.1%	485,209	13.4%	40,434
2021	74,705	8.4%	328,392	9.1%	27,366
2022	174,365	19.7%	687,944	19.0%	57,329
2023+	212,666	24.0%	1,047,061	28.9%	87,255
Contratos Tácitamente Renovados(3)	215,034	24.3%	798,195	22.0%	66,516
Total	885,399	100.0%	3,623,644	100.0%	301,970

⁽¹⁾ La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

⁽²⁾ Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre de 2018.

⁽³⁾ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

⁽⁴⁾ Es el monto anualizado de la Renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.

Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por estado al 31 de diciembre de 2018:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	30.8	30.8	100%	30.07	1
BAJA CALIFORNIA	-	-		0.00	0
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-		0.00	0
CAMPECHE	-	-		0.00	0
CHIAPAS	15.6	15.6	100%	4.50	1
CHIHUAHUA	82.1	82.1	100%	73.12	6
CIUDAD DE MEXICO	44.9	44.9	100%	44.94	1
COAHUILA	138.0	119.3	86%	162.67	6
COLIMA	-	-		0.00	0
DURANGO	23.2	23.2	100%	33.38	1
ESTADO DE MEXICO	2,578.6	2,561.6	99%	2422.75	34
GUANAJUATO	20.7	20.7	100%	27.26	1
GUERRERO	-	-		0.00	0
HIDALGO	-	-		0.00	0
JALISCO	235.9	235.9	100%	224.58	4
MICHOACAN	-	-		0.00	0
MORELOS	4.6	4.6	100%	4.41	1
NAYARIT	-	-		0.00	0
NUEVO LEON	340.5	324.9	95%	352.26	23
OAXACA	-	-		0.00	0
PUEBLA	45.5	45.5	100%	50.35	4
QUERETARO	160.2	151.4	95%	110.82	5
QUINTANA ROO	26.4	26.4	100%	23.33	1
SAN LUIS POTOSI	32.3	25.2	78%	22.45	2
SINALOA	-	-		0.00	0
SONORA	16.0	16.0	100%	1.03	1
TABASCO	-	-		0.00	0
TAMAULIPAS	322.4	274.6	85%	292.58	23
TLAXCALA	-	-		0.00	0
VERACRUZ	-	-		0.00	0
YUCATAN	-	-		0.00	0
ZACATECAS	-	-		0.00	0
Total 2018⁽¹⁾	4,117.67	4,002.64	97%	3,880.50	115
Total 2017⁽²⁾	4,002.50	3,858.80	96%	3,603.30	113
Total 2016⁽²⁾	3,570.30	3,446.50	97%	3,199.40	104
Total 2015⁽²⁾	3,400.70	3,294.60	97%	2,810.29	101

⁽¹⁾ El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

⁽²⁾ Se incluyen cifras totales de 2017, 2016 y 2015 como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de diciembre de 2018, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	M ² de contratos que expiran(2)	% de m ² de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)(5)
2019	671,460	16.78%	630,929	16.26%	52,577
2020	750,279	18.74%	697,438	17.97%	58,120
2021	697,104	17.42%	674,032	17.37%	56,169
2022	325,230	8.13%	288,324	7.43%	24,027
2023+	1,331,536	33.27%	1,405,681	36.22%	117,140
Contratos Tácitamente Renovados(3)	227,033	5.67%	184,092	4.74%	15,341
Total	4,002,642	100.00%	3,880,496	100.00%	323,375

⊕ La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

⊕ Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre de 2018.

⊕ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

⊕ Es el monto anualizado de la renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.

Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por estado al 31 de diciembre de 2018:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	1.2	1.2	100%	1.1	1
BAJA CALIFORNIA	4.1	4.1	100%	6.3	3
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-		-	0
CAMPECHE	-	-		-	0
CHIAPAS	-	-		-	0
CHIHUAHUA	-	-		-	0
CIUDAD DE MEXICO	895.2	733.6	90%	2,981.4	49
COAHUILA	-	-		-	0
COLIMA	0.4	0.4	100%	1.5	1
DURANGO	-	-		-	0
ESTADO DE MEXICO	141.8	38.8	84%	211.2	4
GUANAJUATO	-	-		-	0
GUERRERO	-	-		-	0
HIDALGO	-	-		-	0
JALISCO	55.0	23.4	95%	157.2	4

MICHOACAN	-	-	-	-	0
MORELOS	-	-	-	-	0
NAYARIT	-	-	-	-	0
NUEVO LEON	43.8	24.0	55%	84.9	16
OAXACA	-	-	-	-	0
PUEBLA	0.7	0.7	100%	3.0	1
QUERETARO	28.6	27.5	96%	100.2	3
QUINTANA ROO	14.8	14.8	100%	50.3	0
SAN LUIS POTOSI	-	-	-	-	0
SINALOA	0.8	0.8	100%	2.0	1
SONORA	5.7	5.7	100%	5.5	2
TABASCO	-	-	-	-	0
TAMAULIPAS	1.4	1.4	100%	0.9	1
TLAXCALA	-	-	-	-	0
VERACRUZ	5.0	5.0	100%	8.3	3
YUCATAN	4.0	4.0	100%	9.9	2
ZACATECAS	-	-	-	-	-
Total 2018 ^(a)	1202.4	885.4	89%	3,623.64	91
Total 2017 ^(a)	1123.5	965.8	86%	3,657.50	89
Total 2016 ^(a)	845.3	745.6	88%	3,101.40	84
Total 2015 ^(a)	821.6	763.6	93%	2,702.36	81

^(a) Quintana Roo tiene una propiedad de usos mixtos que se considera en la tabla, señalándose la distribución de las propiedades que integran el componente comercial de nuestra Cartera por estado, porque el GLA del componente comercial es mayor al componente de oficinas para esta propiedad. Con motivo de lo anterior, para efectos de esta tabla, Quintana Roo no se considera que cuenta con propiedades de oficina.

^(b) El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino. Mayor

^(c) Se incluyen cifras totales de 2017, 2016 y 2015 como referencia.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2018 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 7 (siete) Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 538,761.5 m². Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 2 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 67,248 m²;
- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de 50,000 m² que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 352,340.5 m²; y
- 2 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 40,553 m²; y
- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 78,620 m².

Cartera en Desarrollo JV

Es la Propiedad en co-inversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. \$4,246 millones) (Cartera Mitikah). Fibra Uno es coinversionista en la Cartera Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 251,792 m² de área de oficinas y 84,890 m² de área residencial. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Actualmente, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 61% en su componente comercial y al 59% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2018:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m ²)	Inversión al 31 de diciembre de 2018 (millones Ps. \$) ^{a)}	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) ^{b)}
La Viga	La Viga	Oficinas	28,553.0	167.6	9.8	85.7
G-30	Mariano Escobedo	Oficina	12,000.0	420.7	35.3	61.0
Turbo	Guanajuato	Comercial/Oficina	18,220.0	1,010.0	40.0	116.7
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	362.9
R15	La Isla Cancún 2	Comercial	35,000.0	1,761.0	781.0	295.1
Apolo II	Satélite	Comercial/Oficina	60,400.0	333.0	1,482.1	209.4
Total			538,761.5	5,268.55	5,862.45	1,230.8
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ^{c)}	Mixtos	337,410	3,955	5,172	1,992

^{a)}Excluye el valor de la tierra.

^{b)}Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

^{c)}El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye las Carteras Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra).

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 7 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$11,131.00 millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2018, Ps. \$5,268.5 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Durante el 2018 continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo original del terreno de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo proyecto. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$[20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 251,792 m² de área de oficinas y 84,890 m² de área residencial. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Actualmente, Mitikah ha sido pre-arrendado al 61% en su componente comercial y al 59% en su componente de oficinas. En tanto Mitikah esté

en construcción, no recibiremos ingresos por concepto de rentas de la propiedad que anteriormente formaba parte de la Cartera Colorado.]

Criterios de Elegibilidad

En términos de nuestro Fideicomiso, para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

La siguiente tabla muestra información de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2018:

Cartera	Sector	Propiedad	GLA	Ocupación	
				% of Total GLA	(como porcentaje de GLA)
INICIAL	COMERCIAL	01001 VIA MORELOS 300	53,967	0.6%	93.5%
INICIAL	INDUSTRIAL	01002 POLARIS	72,310	0.8%	91.7%
INICIAL	COMERCIAL	01003 VALLEJO 2000	10,298	0.1%	100.0%
INICIAL	OFICINA	01004 REFORMA 99	16,616	0.2%	0.0%
INICIAL	INDUSTRIAL	01005 LA JOYA I	59,320	0.7%	100.0%
INICIAL	INDUSTRIAL	01006 DIAMANTE	23,805	0.3%	100.0%
INICIAL	OFICINA	01007 RENTIMEX	7,359	0.1%	100.0%
INICIAL	COMERCIAL	01008 PARQUE CELAYA	20,802	0.2%	99.4%
INICIAL	COMERCIAL	01009 AMERICAS CHETUMAL	35,931	0.4%	99.6%
INICIAL	COMERCIAL	01010 AMERICAS TUXTLA	17,044	0.2%	99.5%
INICIAL	INDUSTRIAL	01011 MARAVILLAS I	70,882	0.8%	100.0%
INICIAL	INDUSTRIAL	01012 TLAQUEPARK	137,938	1.6%	100.0%
INICIAL	COMERCIAL	01013 PLAZA CENTRAL	58,906	0.7%	97.2%
INICIAL	COMERCIAL	01014 PARQUE TAXCO	16,120	0.2%	66.6%

Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	1	Año:	2019
INICIAL	COMERCIAL	01015 MALECON	88,373	1.0%	93.1%	
INICIAL	COMERCIAL	01016 TUXTLA II	14,386	0.2%	100.0%	
INICIAL	COMERCIAL	01017 TOLUCA WM	15,023	0.2%	100.0%	
GRIS	COMERCIAL	02001 RIO DE LOS REMEDIOS	77,393	0.9%	100.0%	
BLANCO	COMERCIAL	03001 CUEMANCO	44,457	0.5%	99.9%	
AZUL	COMERCIAL	04001 AVENIDA CENTRAL 243	1,202	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04002 AGUASCALIENTES 102	3,103	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04003 ZAPOPAN UVM	74,070	0.9%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04004 MONTERREY DP	284	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04005 ACAPULCO BK	2,088	0.0%	100.0%	
AZUL	INDUSTRIAL	04006 HERMOSILLO DIA	15,959	0.2%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04007 LEONES	1,793	0.0%	100.0%	
AZUL	OFICINA	04008 COFRE DE PEROTE	270	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04009 EDISON INSURGENTES	211	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04010 ARBOLEDAS	350	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04011 NAUCALPAN JUAREZ 2	1,341	0.0%	47.7%	
AZUL	COMERCIAL	04012 ALAMEDA JUAREZ 30	1,932	0.0%	77.9%	
AZUL	COMERCIAL	04013 PITIC CITY CENTER	7,375	0.1%	83.5%	
AZUL	COMERCIAL	04014 MEXICALI DP	600	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04015 MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO	462	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04016 OLIVAR DE LOS PADRES	854	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04017 TIJUANA STARBUCKS	813	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04018 TERRAZA PEDREGAL	3,765	0.0%	94.9%	
AZUL	OFICINA	04019 REFORMA 222	3,500	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04020 DEL VALLE DP	101	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04021 TLAHUAC DP	215	0.0%	100.0%	
AZUL	COMERCIAL	04022 SANTA FE CHILLIS	369	0.0%	100.0%	
AZUL	OFICINA	04023 YUCATAN 23	4,520	0.1%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05001 ANILLO PERIFERICO	5,812	0.1%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05002 RIO AMAZONAS	508	0.0%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05003 RIO LERMA	513	0.0%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05004 RIO NAZAS Y RIO AMAZONAS	1,554	0.0%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05005 INSURGENTES Y MONASTERIOS	1,173	0.0%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05006 INSURGENTES SUR	1,222	0.0%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05007 BLVD ADOLFO RUIZ CORTINES	1,257	0.0%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05008 PRESIDENTE MAZARIK Y A FRANCE	863	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05009 PASEO DE LA REFORMA	511	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05010 MONTECITO	298	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05011 AV JOSE MARIA CASTORENA	274	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05012 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 98	213	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05013 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 204	255	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05014 CALZADA DE TLALPAN 398	613	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05015 AV RIO CHURUBUSCO	252	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05016 PASEO DE LAS LILAS	217	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05017 RICARDO FLORES MAGON	358	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05018 AV INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL	352	0.0%	100.0%	

ROJO	COMERCIAL	05019 COPERNICO	521	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05020 CALZADA IGNACIO ZARAGOZA	380	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05021 AV MARIANO ESCOBEDO	417	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05022 CALZADA DE TLALPAN 1 198	315	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05023 AV CUAUHEMOC	240	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05024 GRAL PEDRO A DE LOS SANTOS	569	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05025 CALZADA DE TLALPAN 495	335	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05026 CALZ DE TLALPAN	280	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05027 JARDIN CENTENARIO	437	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05028 JOSE MA CASTORENA 4 LOCS	279	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05029 AV CANAL DE MIRAMONTES	470	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05030 DIAGONAL DE SAN ANTONIO	534	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05031 CINEMATOGRAFISTAS ESQ AV TLAHUAC ANTES CALZ	295	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05032 P DE LA REF ESQ R DE LA PLATA 2	331	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05033 AV M OCAMPO ESQ MARINA NAL	313	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05034 FRANCISCO I MADERO	666	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05035 NORTE 45	350	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05036 NIZA	479	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05037 CALZ SAN JUAN DE ARAGON	498	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05038 AV DE LAS PALMAS	471	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05039 AV CANAL DE MIRAMONTES	776	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05040 MONTE ELBRUZ Y BLVD A CAMACHO	695	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05041 CALZ DE GUADALUPE	745	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05042 VENUSTIANO CARRANZA	444	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05043 PROLONGACION 5 DE MAYO	255	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05044 ALLENDE ESQ AGUSTIN DE ITURBIDE	348	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05045 GPE VICTORIA Y LEONA VICARIO	602	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05046 YUCATAN OTE	364	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05047 AV DE LOS BOSQUES	432	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05048 BLVD INTERLOMAS LOTE 5 MZA I	755	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05049 AV LOMAS VERDES	1,695	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05050 AV MORELOS	905	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05051 AV AMERICAS 1702	1,248	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05052 REPUBLICA DE PUERTO RICO	478	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05053 AV JUAREZ	528	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05054 AV LIBERTAD Y CDA DE LOS HEROES C CIVICO	818	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05055 CALZ INSURGENTES ESQ CALLE 7A Y 8	247	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05056 CALLE B JUAREZ Y LAZARO C	1,256	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05057 CALZADA JUSTO SIERRA	424	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05058 AV DE LOS HEROES ESQ A LOPEZ MATEOS	469	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05059 MEXICALI SN LUIS RIO COLORADO	589	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05060 MORELOS 134	2,297	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05061 ERASMO CASTELLANOS	1,980	0.0%	100.0%

Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	1	Año:	2019
ROJO	COMERCIAL	05062 PASEO DE LOS HEROES	275	0.0%	100.0%	
		05063 BLVD AGUA CALIENTE ESQ RIO				
ROJO	COMERCIAL	GRIJALVA	843	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05064 AV VENUSTIANO CARRANZA 17 124	749	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05065 BLVD DIAZ ORDAZ ESQ AV B C	716	0.0%	100.0%	
		05066 AV CABO SAN LUCASY LAZARO				
ROJO	COMERCIAL	CARDENAS	346	0.0%	100.0%	
		05067 BLVD AGUSTIN OLACHEA Y H				
ROJO	COMERCIAL	GALEANA	427	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05068 AV RUIZ CORTINEZ	500	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05069 CALLE 28 ESQ CALLE 31	451	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05070 17 CALLE OTE Y 11 AV NORTE	508	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05071 ALLENDE ESQ AGUSTIN MELGAR	826	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05072 AV AMERICAS Y SIMON BOLIVAR	1,734	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05073 16 DE SEPTIEMBRE Y REP DE PERU	1,019	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05074 AV JUAREZ NORTE	1,672	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05075 MARES CARR PANAN KM 2 5 ESTAC	215	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05076 AV TECNOLOGICO SORIANA	540	0.0%	100.0%	
		05077 MARES CARR PANAN KM 2 5 CARR				
ROJO	COMERCIAL	A AVALOS	215	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05078 AV UNIVERSIDAD Y CALLE LEYES	788	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05080 AV CONSTITUCION ESQ 5 DE MAYO	511	0.0%	100.0%	
		05081 C CORONADO ESQ CON				
ROJO	COMERCIAL	ALEJANDRIA	698	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05082 AV BENITO JUAREZ	424	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05083 AV JUAREZ Y GUERRERO	394	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05084 BENITO JUAREZ	360	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05085 MATAMOROS	483	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05086 CALLE ESCOBEDO	290	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05087 AV PROG ESQ CUAUHEMOC	389	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05088 BLVD HAROLD R PAPE Y BRAVO	1,312	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05089 BLVD A LOPEZ M ESQ REFORMA	364	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05090 AV L CARDENAS ESQ ALEJO GLEZ	420	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05091 ZARAGOZA 401	891	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05092 CALZ FRANCISCO I MADERO	422	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05093 ALLENDE ESQ LERDO DE TEJADA	629	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05094 CALLE JUAREZ 71	564	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05095 CALLE JUAREZ 48 A	536	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05096 HIDALGO SUR	373	0.0%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05097 AV FRANCISCO I MADERO	381	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05098 MEDELLIN E INDEPENDENCIA	355	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05099 CALLE CONSTITUCION	923	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05100 AV NINOS H DE CHAPULTEPEC	240	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05101 JUAREZ	298	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05102 AQUILES SERDAN Y CUAUHEMOC	420	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05103 MORELOS 109 111	608	0.0%	100.0%	
		05104 BLVD J LOPEZ PORTILLO ESQ				
ROJO	COMERCIAL	VICENTE GRO	319	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05105 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 51	670	0.0%	100.0%	

ROJO	COMERCIAL	05106 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 2083	1,096	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05107 BENITO JUAREZ Y MANGOS	665	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05108 AV HIDALGO	451	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05109 AV AMERICAS	480	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05110 LOPEZ COTILLA P B Y MEZZANINE	857	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05111 AV MEXICO	380	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05112 TEPEYAC ESQ LAS ROSAS	253	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05113 CALLE FERROCARIL	1,404	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05114 AV LAZARO CARDENAS	351	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05115 AV AMERICAS	296	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05116 AMERICAS	9,215	0.1%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05117 AV VALLARTA	791	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05118 MATAMOROS SUR ANTES M ARANA 148	281	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05119 AV LAZARO CARDENAS	337	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05120 AV FRANCISCO I MADERO OTE	724	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05121 JARDIN JUAREZ	529	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05122 INSURGENTES PTE ESQ H COLEGIO M	320	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05123 AV BENITO JUAREZ PTE	259	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05124 PROL AV FCO I MADERO OTE MIGUEL ALEMAN	1,501	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05125 DR MIER NORTE	425	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05126 ZARAGOZA 511	393	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05127 P MIER OTE TORRE P MIER 134 PISOS 8 9 Y 10	2,600	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05128 PADRE MIER OTE 17 CAJ ESTAC	239	0.0%	0.0%
ROJO	COMERCIAL	05129 AV UNIVERSIDAD	890	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05130 P MIER OTE TORRE P MIER Y MOR	1,454	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05131 P MIER OTE TORRE P MIER 134 6 PISO	857	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05132 P MIER OTE TORRE P MIER 134 4 PISO	856	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05133 P MIER OTE TORRE P MIER 134 3 PISO	853	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05134 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 9 PISO	765	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05135 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 8 PISO	763	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05136 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 7 PISO	732	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05137 P MIER OTE TORRE P MIER 134 5 P 6 LOCS	234	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05138 PADRE MIER OTE OFNAS ADAPTADAS COMO ESTACION	1,874	0.0%	0.0%
ROJO	COMERCIAL	05139 AV REVOLUCION	1,150	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05140 AV SAN JERONIMO	624	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05141 ZARAGOZA ESQ ESPINOSA	630	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05142 AV R CORTINES ESQ ALFONSO REYES	890	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05143 ENRIQUE L Y GONZALITOS DR	524	0.0%	100.0%

ELEUTERIO GLEZ					
ROJO	COMERCIAL	05144 AV FELIX U GOMEZ	488	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05145 P MIER OTE PLANTA EXCAVADA	533	0.0%	0.0%
ROJO	COMERCIAL	05146 AV UNIVERSIDAD NTE ALFONSO REYES	1,031	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05147 L CARDENAS Y BLVD ACAPULCO	895	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05148 JOSE VASCONCELOS	1,723	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05149 AV BOSQUES DEL VALLE	3,153	0.0%	0.0%
ROJO	COMERCIAL	05150 RIO MISSISSIPI OTE	1,194	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05151 C DOBLADO ESQ VASCONCELOS	1,255	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05152 ALDAMA FRENTE SECUNDARIO	1,381	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05153 MANUEL BARRAGAN Y TOPO CHICO	425	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05154 FELIX GALVAN LOPEZ CARR M ALEMAN	726	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05155 GUAYMAS ESQ 5 DE MAYO	469	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05156 INDEPENDENCIA ESQ GMO PRIETO	321	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05157 AV REFORMA	655	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05158 BLVD VALSEQUILLO Y AV 51 PTE	729	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05159 AV PROL CORREGIDORA	424	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05160 16 DE SEPTIEMBRE	633	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05161 AV 5 DE FEBRERO	762	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05162 AV JUAREZ	425	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05163 AV TULUM LOTES 13 Y 14	404	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05164 ALVARO OBREGON	613	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05165 AV HIDALGO ESQ J DE LOS REYES	602	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05166 AV VENUSTIANO CARRANZA 1925	657	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05167 AV INDUSTRIAS ESQ EJE 114	274	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05168 CALLE 3A NORTE LOTE 8 MZNA 17	604	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05169 CARR A COSTA RICA	592	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05170 JAVIER MINA	445	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05171 AV VICENTE GUERRERO	342	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05172 5 DE MAYO ESQ ANGEL FLORES	820	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05173 CARR INTERNACIONAL	617	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05174 AV PANAMERICANA ESQ CALLE 2A	624	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05175 VICENTE GUERRERO ESQ AV SONORA	1,678	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05176 MORELOS ESQ MIGUEL ALEMAN	776	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05177 5 DE FEBRERO	2,474	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05178 AQUILES SERDAN ESQ YANEZ	1,924	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05179 AV B JUAREZ ENTRE AV JAL Y L ENCINAS	3,348	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05180 BLVD L ENCINAS J ESQ CALLE B JUAREZ	3,237	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05181 AGUASCALIENTES Y B JUAREZ	450	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05182 AV ALVARO OBREGON	300	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05183 MIGUEL ALEMAN ESQ GARCIA MORALES	262	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05184 AV B JUAREZ ESQ CALLE 2A	825	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05185 AV LEANDRO ADRIANO	300	0.0%	100.0%

Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	1	Año:	2019
ROJO	OFICINA	05186 MORELOS Y CALLE 12	1,437	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05187 BLVD LOPEZ MATEOS Y CALLE 14	1,000	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05188 GRAL MANUEL GLEZ ESQ SEXTA	505	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05189 CALLE SEXTA Y LUIS CABALLERO	228	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05190 REFORMA ESQ PASEO COLON	520	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05191 AV HIDALGO	293	0.0%	100.0%	
		05192 BLVD JOSE MA MORELOS ESQ R				
ROJO	COMERCIAL	CHILE	811	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05193 PORTES GIL ESQ AVILA CAMACHO	1,860	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05194 PORFIRIO DIAZ	605	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05195 AV FCO I MADERO ESQ S L P	363	0.0%	100.0%	
		05196 FRAY ANDRES OLMOS ESQ E				
ROJO	COMERCIAL	CARRANZA	476	0.0%	100.0%	
		05197 RUIZ CORTINES Y AV LAS				
ROJO	COMERCIAL	AMERICAS	382	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05198 HIDALGO	629	0.0%	100.0%	
		05199 AV I ZARAGOZA ESQ ROMAN				
ROJO	OFICINA	MARIN	1,878	0.0%	100.0%	
		05200 JOSE MA MORELOS ESQ I				
ROJO	COMERCIAL	ZARAGOZA	513	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05201 JOSE MA MOR ESQ A R CORTINES	1,192	0.0%	100.0%	
		05202 AV CIRCUNVALACION O LAZARO				
ROJO	COMERCIAL	CARDENAS	405	0.0%	100.0%	
		05203 AV GRAL MANUEL AVILA				
ROJO	COMERCIAL	CAMACHO	411	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05204 J DE LA LUZ ENRIQUEZ	1,462	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05205 CALLE HIDALGO	769	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05206 H COLEGIO MILITAR ESQ CALLE 4	979	0.0%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05207 AV INDEPENDENCIA	1,951	0.0%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05208 MARIO MOLINA ESQ J J HERRERA	1,185	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05209 SALVADOR DIAZ MIRON	480	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05210 CALLE 86 B 639 MANZ 55	497	0.0%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05211 PASEO MONTEJO CALLE 56 A	2,461	0.0%	100.0%	
ROJO	OFICINA	05212 CALLE 56	1,512	0.0%	100.0%	
		05213 CALLE 6 X 400 C C PZA FIESTA				
ROJO	COMERCIAL	CARR MOTUL	295	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05214 CALLE 86 B 639 4	309	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05215 JAIME BALMES PLAZA POLANCO 1	655	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05216 BLVD LAZARO C ESQ B JUAREZ 1	475	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05217 AV INDEPENDENCIA NORTE 1	606	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05218 AV JUAREZ ESQ FCO I MADERO 1	809	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05219 AV INDEPENDENCIA 1	757	0.0%	100.0%	
ROJO	COMERCIAL	05220 AVENIDA 3 Y CALLE 5 1	969	0.0%	100.0%	
SENDERO						
VILLAHERMOSA	COMERCIAL	06001 SENDERO VILLAHERMOSA	21,853	0.3%	82.6%	
VERDE	INDUSTRIAL	07001 LERMA PARK I	117,786	1.4%	100.0%	
MORADO	COMERCIAL	08001 LA ISLA CANCUN	41,861	0.5%	95.4%	
MORADO	COMERCIAL	08002 FORUM BY THE SEA	12,014	0.1%	85.5%	
MORADO	COMERCIAL	08003 PUNTA LANGOSTA	10,625	0.1%	90.0%	
MORADO	COMERCIAL	08004 CENTRO MAYA	16,445	0.2%	99.7%	

Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	1	Año:	2019
MORADO	COMERCIAL	08005 OUTLET CANCUN	22,223	0.3%	96.5%	
MORADO	COMERCIAL	08006 OUTLET GUADALAJARA	32,445	0.4%	90.7%	
MORADO	COMERCIAL	08007 OUTLET MONTERREY	37,711	0.4%	80.8%	
MORADO	COMERCIAL	08008 FORUM TEPIC	44,466	0.5%	94.9%	
MORADO	OFICINA	08009 CORPORATIVO BLAS PASCAL	5,334	0.1%	100.0%	
MORADO	OFICINA	08010 CORPORATIVO INSURGENTES	6,103	0.1%	100.0%	
MORADO	OFICINA	08011 CORPORATIVO INTERLOMAS	5,983	0.1%	35.4%	
MORADO	OFICINA	08012 CORPORATIVO CONSTITUCION	15,996	0.2%	78.6%	
MORADO	OFICINA	08013 CORPORATIVO SANTA FE	40,231	0.5%	84.6%	
MORADO	OFICINA	08014 CORPORATIVO TLALNEPANTLA	50,499	0.6%	83.2%	
MORADO	INDUSTRIAL	08015 TULTITLAN I	141,538	1.6%	97.0%	
MORADO	INDUSTRIAL	08016 TULTITLAN II	62,073	0.7%	100.0%	
TORRE MAYOR	OFICINA	09001 TORRE MAYOR	83,971	1.0%	93.3%	
PACE	INDUSTRIAL	10001 SALTILLO	23,368	0.3%	100.0%	
PACE	INDUSTRIAL	10002 CHIHUAHUA	20,226	0.2%	100.0%	
NARANJA	OFICINA	11001 TORRE ADALID 21	3,906	0.0%	10.2%	
NARANJA	OFICINA	11002 BAJA CALIFORNIA 200	4,934	0.1%	100.0%	
NARANJA	OFICINA	11003 PLAZA POLANCO	2,530	0.0%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12001 LA MEXIQUENSE	150,399	1.7%	100.0%	
G30	COMERCIAL	12002 IZTAPALAPA 547	51,639	0.6%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12003 LAGO II	149,826	1.7%	100.0%	
G30	COMERCIAL	12004 FORUM LAGO	60,430	0.7%	92.7%	
G30	OFICINA	12005 TORRE PLATINUM	7,470	0.1%	95.0%	
G30	INDUSTRIAL	12006 TEPOTZOTLAN I	68,227	0.8%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12007 CEYLAN	18,380	0.2%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12008 GUSTAVO BAZ 180	35,073	0.4%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12009 LA JOYA III	26,037	0.3%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12010 LA JOYA IV	21,798	0.3%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12011 LA PALMA	26,081	0.3%	100.0%	
G30	COMERCIAL	12012 PALOMAS	17,912	0.2%	98.5%	
G30	INDUSTRIAL	12013 MARAVILLAS II	25,000	0.3%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12014 JAMES WATT	78,576	0.9%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12015 PUENTE GRANDE II	28,443	0.3%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12016 PUENTE GRANDE I	17,942	0.2%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12017 TULTIPARK	192,669	2.2%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12018 LAGO I	89,394	1.0%	100.0%	
G30	COMERCIAL	12019 AMERICAS PLAYA	29,732	0.3%	98.8%	
G30	INDUSTRIAL	12020 PURISIMA	207,142	2.4%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12021 SAN MARTIN OBISPO I	165,516	1.9%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12022 SAN MARTIN OBISPO II	87,521	1.0%	100.0%	
G30	COMERCIAL	12023 SALINA CRUZ	32,779	0.4%	99.7%	
G30	OFICINA	12024 MARIANO ESCOBEDO 595	6,748	0.1%	100.0%	
G30	OFICINA	12025 CENTRUMPARK	95,734	1.1%	38.0%	
G30	OFICINA	12026 TORRE REFORMA LATINO	46,552	0.5%	92.2%	
G30	COMERCIAL	12027 XOCHIMILCO I	30,430	0.4%	80.8%	
G30	INDUSTRIAL	12028 TLALNEPARK IV	82,210	1.0%	100.0%	
G30	INDUSTRIAL	12029 LAGO III	80,815	0.9%	100.0%	
INDIVIDUALES	INDUSTRIAL	13001 CANCUN PARK	26,427	0.3%	100.0%	

Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	1	Año:	2019
APOLO	COMERCIAL	17103 CHIHUAHUA FASHION MALL	52,624	0.6%	92.4%	
APOLO	COMERCIAL	17104 CLAVERIA	8,665	0.1%	94.1%	
APOLO	COMERCIAL	17105 CULIACAN	3,592	0.0%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17106 REVOLUCION	10,976	0.1%	96.5%	
APOLO	COMERCIAL	17107 TLALPAN	38,668	0.4%	98.7%	
APOLO	COMERCIAL	17108 SANTA ANITA	6,100	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17109 UNIVERSIDAD	23,259	0.3%	98.9%	
APOLO	COMERCIAL	17201 ZARAGOZA	33,111	0.4%	98.4%	
APOLO	COMERCIAL	17202 PACHUCA	42,913	0.5%	99.6%	
APOLO	COMERCIAL	17203 PARQUES POLANCO	16,865	0.2%	89.2%	
APOLO	COMERCIAL	17301 CHIMALHUACAN	8,306	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17302 CUAUTITLAN	16,682	0.2%	97.9%	
APOLO	COMERCIAL	17303 CULIACAN C DE A	7,309	0.1%	98.4%	
APOLO	COMERCIAL	17304 ECATEPEC	27,099	0.3%	91.6%	
APOLO	COMERCIAL	17305 GOMEZ MORIN	24,521	0.3%	99.8%	
APOLO	COMERCIAL	17306 GUAYMAS	17,848	0.2%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17307 IGUALA	6,457	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17308 LA CIMA	11,382	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17309 OBREGON	10,830	0.1%	96.9%	
APOLO	COMERCIAL	17310 PATRIA	25,975	0.3%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17311 RIO BLANCO	6,077	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17312 SALAMANCA	6,076	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17313 SANTA FE	76,582	0.9%	99.3%	
APOLO	COMERCIAL	17314 TEJERIA	7,785	0.1%	95.5%	
APOLO	COMERCIAL	17315 TEXCOCO	46,129	0.5%	96.8%	
APOLO	COMERCIAL	17316 TLAXCALA	35,472	0.4%	99.1%	
APOLO	COMERCIAL	17317 TUXPAN	15,493	0.2%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17318 CIUDAD VALLES	7,142	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17319 XALAPA	11,373	0.1%	99.6%	
APOLO	COMERCIAL	17320 HUEHUETOCA	21,424	0.2%	98.6%	
APOLO	COMERCIAL	17401 LOS CABOS	12,494	0.1%	63.0%	
APOLO	COMERCIAL	17402 PANAMERICANA	15,745	0.2%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17403 COATZACOALCOS	17,252	0.2%	60.2%	
APOLO	COMERCIAL	17404 POZA RICA	35,068	0.4%	91.9%	
APOLO	COMERCIAL	17405 TEPEJI DEL RIO	8,260	0.1%	94.4%	
APOLO	COMERCIAL	17406 ACAPULCO DIANA	17,101	0.2%	99.1%	
APOLO	COMERCIAL	17407 TULANCINGO	10,497	0.1%	78.0%	
APOLO	COMERCIAL	17408 CENTRIKA	41,190	0.5%	94.1%	
APOLO	COMERCIAL	17409 IXTAPALUCA	58,588	0.7%	97.0%	
APOLO	COMERCIAL	17410 AYOTLA	19,574	0.2%	92.4%	
APOLO	COMERCIAL	17411 MANZANILLO I	6,076	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17412 MANZANILLO II	7,115	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17413 LAS PINTAS	6,551	0.1%	94.9%	
APOLO	COMERCIAL	17414 MARIANO OTERO	6,061	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17415 CHILPANCINGO	6,175	0.1%	100.0%	
APOLO	COMERCIAL	17416 JESUS DEL MONTE	22,472	0.3%	100.0%	
P12	OFICINA	18002 AMERICAS 833	7,797	0.1%	100.0%	
P12	OFICINA	18003 CONCEPCION BEISTEGUI 13	2,071	0.0%	92.8%	

Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	1	Año:	2019
P12	OFICINA	18004 INSURGENTES SUR 552	8,005	0.1%	13.4%	
P12	COMERCIAL	18005 INSURGENTES SUR 553	27,099	0.3%	99.9%	
P12	COMERCIAL	18006 INSURGENTES SUR 1787	5,227	0.1%	93.2%	
P12	OFICINA	18007 INSURGENTES SUR 1811	4,910	0.1%	90.9%	
P12	OFICINA	18008 JUAREZ 101	12,228	0.1%	100.0%	
P12	OFICINA	18009 REVOLUCION 1877	11,935	0.1%	97.9%	
P12	OFICINA	18010 INSURGENTES SUR 476	10,098	0.1%	42.5%	
P12	COMERCIAL	18012 INSURGENTES SUR 1571	1,803	0.0%	96.1%	
MAINE	INDUSTRIAL	19001 MAINE AGUASCALIENTES	30,843	0.4%	100.0%	
MAINE	INDUSTRIAL	19002 MAINE GUADALAJARA	15,691	0.2%	100.0%	
MAINE	INDUSTRIAL	19003 MAINE GUANAJUATO	20,664	0.2%	100.0%	
MAINE	COMERCIAL	19004 MAINE MERIDA	26,768	0.3%	92.4%	
MAINE	INDUSTRIAL	19005 MAINE SAN LUIS POTOSI	24,077	0.3%	81.3%	
MAINE	INDUSTRIAL	19006 MAINE TLAQUEPAQUE I	34,776	0.4%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21001 CALIFORNIA ECOCENTRO	2,993	0.0%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21002 CALIFORNIA GUADALUPE	12,087	0.1%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21003 CALIFORNIA KRONOS	34,457	0.4%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21004 CALIFORNIA LINARES	5,015	0.1%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21005 CALIFORNIA LOGISTIK I	8,175	0.1%	68.8%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21006 CALIFORNIA MAQUILPARK 1	8,578	0.1%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21007 CALIFORNIA MAQUILPARK 3	10,920	0.1%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21008 CALIFORNIA MAQUILPARK 4	4,500	0.1%	42.3%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21009 CALIFORNIA MAQUILPARK 5	13,257	0.2%	20.3%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21010 CALIFORNIA MAQUILPARK 6	5,199	0.1%	0.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21011 CALIFORNIA MAQUILPARK 8	8,783	0.1%	0.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21012 CALIFORNIA MBP I	7,153	0.1%	95.6%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21013 CALIFORNIA MBP II	7,730	0.1%	15.8%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21014 CALIFORNIA MBP III	13,373	0.2%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21015 CALIFORNIA APODACA I	22,624	0.3%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21016 CALIFORNIA APODACA II	9,101	0.1%	85.5%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21017 CALIFORNIA PARQUE SANTA MARIA	50,349	0.6%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21018 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY I	4,024	0.0%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21019 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY II	13,739	0.2%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21020 CALIFORNIA PLANTA LA PERLA	4,459	0.1%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21021 CALIFORNIA PLANTA NORTH GATE	5,564	0.1%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21022 CALIFORNIA PLANTA PANAMERICANO	13,536	0.2%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21023 CALIFORNIA PLANTA PARQUE JUAREZ I	17,234	0.2%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21025 CALIFORNIA TECNOCENTRO I	9,811	0.1%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21026 CALIFORNIA TECNOCENTRO II	18,587	0.2%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21027 CALIFORNIA TECNOCENTRO III	3,484	0.0%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21028 CALIFORNIA TECNOCENTRO IV	6,703	0.1%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21029 CALIFORNIA VILLA FLORIDA I	13,935	0.2%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21030 CALIFORNIA VILLA FLORIDA II	13,935	0.2%	100.0%	
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21031 CALIFORNIA TECNOCENTRO V	49,394	0.6%	100.0%	

ESPACIO						
AGUASCALIENT	COMERCIAL	22001	ESPACIO AGUASCALIENTES	22,509	0.3%	94.1%
LA VIGA	OFICINA	23001	LA VIGA	51,857	0.6%	82.6%
R15	COMERCIAL	24001	GALERIAS GUADALAJARA	69,203	0.8%	95.0%
R15	COMERCIAL	24002	PENINSULA VALLARTA	12,768	0.1%	61.4%
R15	INDUSTRIAL	24005	CUAUTIPARK II	96,341	1.1%	100.0%
R15	COMERCIAL	36001	MIDTOWN JALISCO	108,500	1.3%	64.5%
SAN MATEO	OFICINA	25001	CORPORATIVO SAN MATEO	5,440	0.1%	100.0%
HOTEL	CENTRO					
HISTORI	COMERCIAL	26001	HOTEL CENTRO HISTORICO	40,000	0.5%	100.0%
SAMARA	COMERCIAL	28001	SAMARA	133,690	1.6%	94.8%
KANSAS	COMERCIAL	29001	ACAPULCO	22,906	0.3%	70.2%
KANSAS	COMERCIAL	29002	CHALCO	48,633	0.6%	96.6%
KANSAS	COMERCIAL	29003	CUMBRES	57,491	0.7%	95.3%
KANSAS	COMERCIAL	29004	ECATEPEC	25,018	0.3%	82.8%
KANSAS	COMERCIAL	29005	GALERIAS VALLE ORIENTE	40,697	0.5%	89.2%
KANSAS	COMERCIAL	29006	HERMOSILLO	25,468	0.3%	90.0%
KANSAS	COMERCIAL	29007	LINCOLN	18,291	0.2%	95.9%
KANSAS	COMERCIAL	29008	LOS CABOS	21,807	0.3%	70.7%
KANSAS	COMERCIAL	29009	MATAMOROS	24,320	0.3%	77.6%
KANSAS	COMERCIAL	29010	MERIDA	22,475	0.3%	85.3%
KANSAS	COMERCIAL	29011	QUERETARO	20,281	0.2%	98.6%
KANSAS	COMERCIAL	29012	SALTILLO	37,522	0.4%	99.2%
INDIANA	COMERCIAL	31001	ACUEDUCTO	9,886	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31002	COACALCO	13,066	0.2%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31003	CUAUTITLAN IZCALLI	7,100	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31004	LA VILLA	17,053	0.2%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31005	CUERNAVACA	22,692	0.3%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31006	ECATEPEC	11,421	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31007	GUADALAJARA	9,093	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31008	LOMAS VERDES	8,492	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31009	LOPEZ PORTILLO	14,362	0.2%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31010	TLALPAN	44,828	0.5%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31011	ZARAGOZA	10,189	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31012	ZONA ROSA I	4,676	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31013	ZONA ROSA II	7,041	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31014	EL PALOMAR	17,430	0.2%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31015	VALLARTA	49,909	0.6%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31016	HIDALGO I	4,733	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31017	HIDALGO II	4,190	0.0%	100.0%
OREGON	COMERCIAL	32001	CUAUHTEMOC	18,732	0.2%	97.0%
OREGON	COMERCIAL	32002	MISTERIOS	7,971	0.1%	98.6%
OREGON	COMERCIAL	32003	PLAZA LA VIGA	7,415	0.1%	99.7%
ALASKA	COMERCIAL	33001	TORRE CABALLITO	39,204	0.5%	100.0%
ALASKA	OFICINA	33002	TORRE DURAZNOS 127	11,386	0.1%	74.1%
ALASKA	COMERCIAL	33003	TORRE MEXICANA	30,526	0.4%	94.2%
ALASKA	COMERCIAL	33004	TORRE SUMMA	13,300	0.2%	59.8%
ALASKA	COMERCIAL	33005	TORRE SANTA FE	21,309	0.2%	99.8%

FUNO			Consolidado		
Clave de Cotización:	FUNO		Trimestre:	1	Año: 2019
ALASKA	OFICINA	33006 CORPORATIVO CUSPIDE	11,300	0.1%	100.0%
TURBO	COMERCIAL	34001 PARK TOWER VALLARTA	46,234	0.5%	100.0%
TURBO	COMERCIAL	34002 TOLUCA	18,121	0.2%	100.0%
TURBO	COMERCIAL	34005 TUXTLA FASHION MALL	49,745	0.6%	87.4%
TURBO	COMERCIAL	34007 UPTOWN MERIDA	22,115	0.3%	99.2%
TURBO	OFICINA	34009 PUNTO SUR	6,770	0.1%	84.0%
TURBO	COMERCIAL	34010 FIESTA INN MERIDA	1,823	0.0%	100.0%
TURBO	OFICINA	34011 CORPORATIVO GE I	7,800	0.1%	100.0%
TURBO	OFICINA	34012 CORPORATIVO GE II	14,000	0.2%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34013 EL CONVENTO	2,420	0.0%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34014 LERMA	4,600	0.1%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34015 QUERETARO PARK I	26,340	0.3%	87.5%
TURBO	INDUSTRIAL	34016 QUERETARO PARK II	31,505	0.4%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34017 QUERETARO PARK III	30,888	0.4%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34018 QUERETARO PARK IV	69,021	0.8%	92.1%
TURBO	COMERCIAL	34019 TUXTLA III	38,351	0.4%	65.8%
TURBO	INDUSTRIAL	34020 TUXTLA IV	15,585	0.2%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37001 AGUASCALIENTES	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37002 BARRANCA DEL MUERTO	60,285	0.7%	99.5%
APOLO II	COMERCIAL	37003 BOTURINI	43,478	0.5%	95.5%
APOLO II	COMERCIAL	37004 CD GUZMAN	6,809	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37005 CELAYA	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37006 CUERNAVACA	15,215	0.2%	88.0%
APOLO II	COMERCIAL	37007 FRESNILLO	7,008	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37008 GRANERO	12,190	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37009 HERMOSILLO	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37010 LA RAZA	8,697	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37011 MAZATLAN	6,729	0.1%	95.3%
APOLO II	COMERCIAL	37012 NAVOJOA	6,665	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37013 SALTILLO	9,554	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37014 TAPACHULA	6,798	0.1%	97.9%
APOLO II	COMERCIAL	37015 TLAHUAC	23,920	0.3%	92.4%
APOLO II	COMERCIAL	37016 TOLLOCAN	13,086	0.2%	96.5%
FRIMAX	INDUSTRIAL	38001 DOÑA ROSA	212,527	2.5%	100.0%
FRIMAX	INDUSTRIAL	38002 ESCATO	34,079	0.4%	100.0%
FRIMAX	INDUSTRIAL	38003 LA TEJA	17,660	0.2%	100.0%
MITIKAH 2584	OFICINA	94005 AV UNIVERSIDAD 1200	106,041	1.2%	100.0%

(ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

Para consultar información relativa a este apartado, favor de ver la sección “2. EL FIDEICOMISO, c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso, (i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso”, del presente documento.

(iii) Evolución de los activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

Para consultar información relativa a este apartado, favor de ver la sección “2. EL FIDEICOMISO, c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso, (i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso”, del presente documento.

(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés))

Tabla de Reconciliación NOI

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2018	2017	2016
(+) Ingresos por arrendamiento	15,247,188	12,670,028	11,756,607
(+) Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	267,584	254,946	157,821
(+) Ingresos por mantenimiento	1,589,735	1,400,070	1,230,420
(+) Comisiones por administración	100,622	296,076	108,000
(=) Total de ingresos	17,205,129	14,621,120	13,252,848
(-) Gastos de operación	-1,130,200	-930,014	-824,967
(-) Gastos de mantenimiento	-1,749,849	-1,460,556	-1,293,772
(-) Predial	-466,688	-336,869	-323,074
(-) Seguros	-211,950	-152,364	-143,918
(+/-) Otros gastos no recurrentes			
(=) NOI	13,646,442	11,741,317	10,667,117

Margen NOI (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)

88.0% 90.80% 89.53%

NOI por CBFÍ:

3.4681 3.4603 3.3148

(1) Otros gastos incluyen (x) una provisión para cuentas estimadas incobrables, (y) comisiones de intermediación y (z) gastos extraordinarios y no recurrentes para la recuperación del IVA.

(2) NOI dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.

Funds From Operations

Consideramos que el FFO es una medida apropiada que ayuda tanto a los inversionistas como a la administración a entender el flujo de efectivo de nuestras operaciones y las Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFÍ. Calculamos el FFO agregando o restando del ingreso neto consolidado las partidas no monetarias (partidas que no implican una salida o entrada de efectivo), tales como ajustes de valor razonable a propiedades de inversión e inversión en asociadas, ganancia (pérdida) neta de cambio, valor razonable de

nuestros derivados, instrumentos financieros y amortización de partidas del balance, tales como comisiones bancarias, plataforma administrativa y plan de compensación de capital.

(v) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Durante el 2018, finalizamos el desarrollo de 3 propiedades: Torre Cuarzo, Escatto y Midtown Jalisco. Escatto estabilizada al 100% de ocupación, mientras que Torre Cuarzo y Midtown Jalisco al 48% y 64.5% respectivamente; ambos con un avance mucho mayor al esperado originalmente.

En términos de adquisiciones, se realizó la compra de 1 propiedad, 1 piso de corporativo, el aumento en 21% de participación en 1 propiedad y 1 terreno para la expansión de una nave industrial que actualmente se encuentra en desarrollo.

Durante el segundo trimestre, se terminó la adquisición de Montes Urales 620, iniciada en 2017. EL costo fue de EUA\$60 millones pagados en efectivo.

Durante el cuarto trimestre, registramos la adquisición del piso 5 del corporativo Interlomas por Ps. \$29.15 millones pagados en efectivo.

Asimismo, en noviembre de 2018, se completó la adquisición de un terreno para desarrollo (expansión de una propiedad) en Matamoros por EUA\$0.3 millones.

Finalmente, en Noviembre 2018 se realizó la adquisición del 21% adicional de Torre Mayor por EUA\$54.9 millones en efectivo.

Al cierre de 2018, se tienen pendientes la adquisición de dos propiedades de la Cartera Turbo.

Desinversiones

Durante el primer trimestre se realizó la venta de una propiedad comercial en Guadalajara por un monto de Ps. \$660.9 millones, perteneciente a la Cartera UAG, lo cual derivó en una ganancia de Ps \$22.9 millones sobre valor en libros.

Durante el segundo trimestre se realizó la venta de un terreno en monterrey por Ps. \$ 196.8 millones, perteneciente a la cartera California, lo cual derivó en una ganancia de Ps. \$87.2 millones sobre el precio de adquisición.

Asimismo, durante el cuarto trimestre de 2018 se culminó la venta Los pisos 2, 4 y Pent-house de Reforma 155 por un monto de Ps. \$ 393.2 millones, perteneciente a la cartera individuales, derivando en una ganancia de Ps. \$113.2 millones sobre el valor en libros.

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.

(vi) Informe de deudores relevantes

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Activos presenta retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

d) Contratos y acuerdos relevantes

1) El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial.

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 Galgaa, 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.

e) Administradores

Nuestro administrador es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etcheagaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Nuestro Administrador F1 Management fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.

El Administrador F1 Management presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii)

conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

Nuestro Administrador F1 Management podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Además el Administrador F1 Management supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso

Nuestro Administrador F1 Management tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador F1 Management dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. Nuestro Administrador F1 Management también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

i) Conflictos de Interés

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con 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 del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

ii) Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. Vea “2. EL FIDEICOMISO - d) *Contratos y Acuerdos Relevantes*”. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBs.

h) Auditores externos

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.

i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores (de los CBFIs y de los CBs).

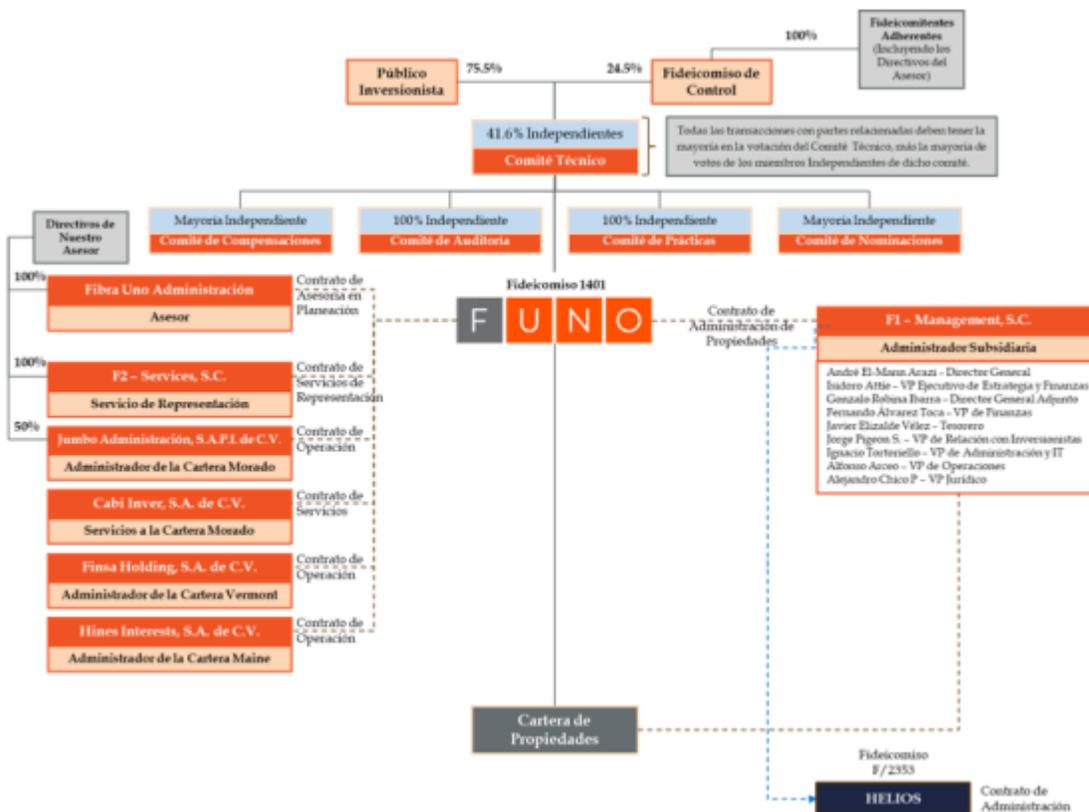
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

j) Mercado de Capitales.

(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs.

Estructura del Fideicomiso

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2018:



Principales Tenedores de CBFIs

La siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de diciembre de 2018, con respecto a la tenencia del Fideicomiso de Control respecto de nuestros CBFIs en circulación:

	No. de CBFIs de su propiedad	% de los CBFIs
Fideicomiso de Control	951,958,276	24.5%

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5 miembros:

Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 31 de diciembre de 2018, un total de 3,890,114,426 CBFIs se encontraban en circulación.

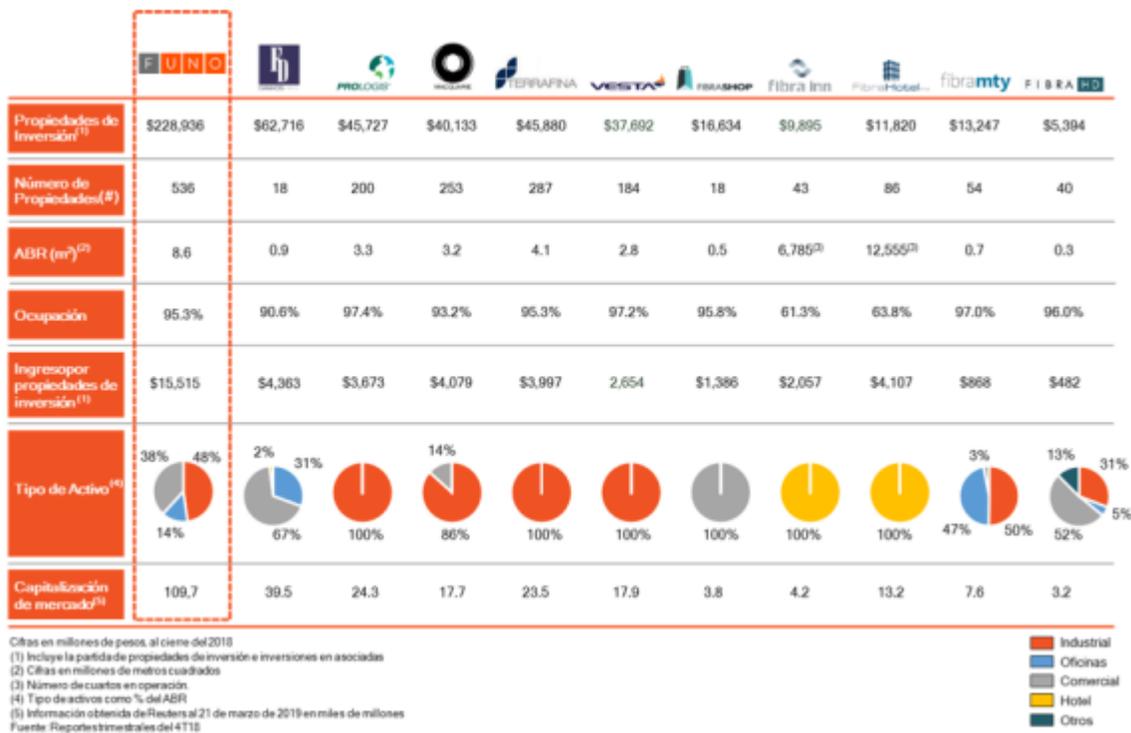
(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "FUNO11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Actualmente, el sector de Fibras inmobiliarias incluye 16 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Plus, Fibra Nova, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Storage, Fibra Nova, Fibra Upsite y Fibra HD. Desde nuestra Oferta Pública Inicial, nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos. A continuación, se presenta un comparativo del *top ten* de Fibras al 31 de diciembre de 2018 (se incluye a Vesta, que es una empresa comparable con acciones listadas en la BMV):



El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta

arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con el apoyo de nuestro Asesor, esperamos aprovechar la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento, soportado por nuestras políticas de endeudamiento históricamente conservadoras.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra un espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras Propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Grupo AMB (en la Ciudad de México y Guadalajara), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate México (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Danhos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Período	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
2011	23.80	25.00	19.40	18.47%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.87%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.23%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	3.97%	7,984,127
2015	37.99	46.09	34.31	-12.63%	6,039,276
2016	31.76	41.70	29.71	-16.40%	7,078,730
2017	29.14	34.93	28.17	-8.25%	7,859,655
2018	21.84	31.59	20.6	-25.05%	7,870,947

⁽¹⁾ El rendimiento es calculado con respecto al cierre del año anterior. Para el caso del 2011, el rendimiento se calcula con respecto al cierre del 18 de marzo de 2011.

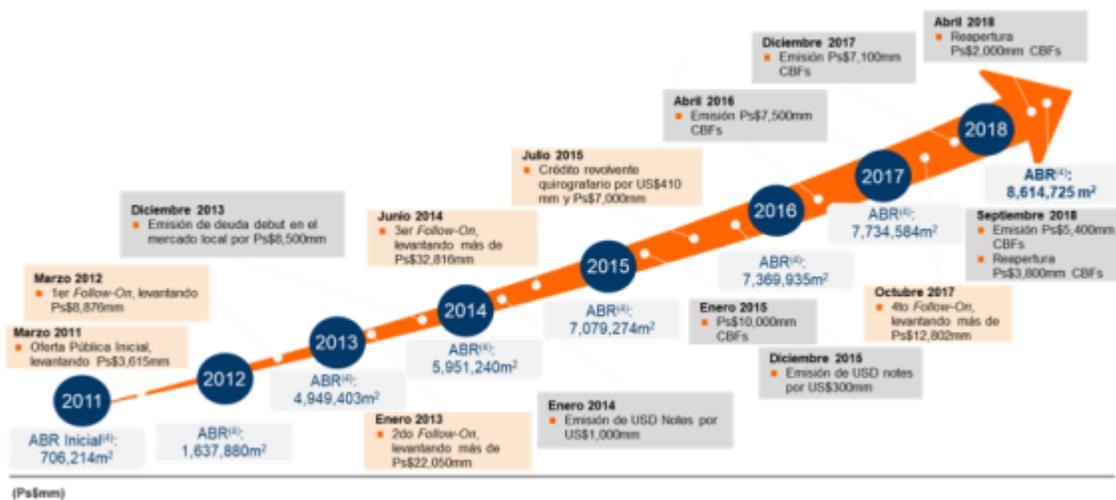
Período	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2015	45.20	45.44	41.50	3.96%	4,172,962
Febrero de 2015	41.93	46.09	41.93	-7.23%	4,896,142
Marzo de 2015	40.41	42.61	39.82	-3.63%	10,696,709
Abril de 2015	38.28	41.35	38.28	-5.27%	6,452,463
Mayo de 2015	39.28	40.03	38.74	2.61%	7,549,207
Junio de 2015	37.31	38.96	36.39	-5.02%	8,635,094
Julio de 2015	38.70	38.96	37.64	3.73%	5,165,494
Agosto de 2015	35.89	38.66	34.31	-7.26%	5,703,311
Septiembre de 2015	34.91	36.84	34.56	-2.73%	6,013,767
Octubre de 2015	36.28	37.22	34.45	3.92%	3,809,695
Noviembre de 2015	38.51	38.67	34.70	6.15%	5,400,749
Diciembre de 2015	37.99	38.10	36.39	-1.35%	4,057,756
Enero de 2016	36.36	38.80	34.73	-4.29%	6,253,884
Febrero de 2016	37.83	37.83	34.88	4.04%	6,535,196
Marzo de 2016	40.16	40.16	37.09	6.16%	10,199,319
Abril de 2016	40.96	41.70	39.11	1.99%	5,082,692
Mayo de 2016	39.96	40.76	38.77	-2.44%	9,319,794
Junio de 2016	38.86	40.28	38.36	-2.75%	4,297,675
Julio de 2016	38.24	39.20	38.19	-1.60%	6,499,782
Agosto de 2016	36.36	38.83	36.36	-4.92%	6,776,809
Septiembre de 2016	35.42	36.82	35.34	-2.59%	6,758,774
Octubre de 2016	36.07	36.49	35.24	1.84%	5,235,397
Noviembre de 2016	31.77	36.33	29.71	-11.92%	9,459,413
Diciembre de 2016	31.76	33.33	31.26	-0.03%	8,777,294
Enero de 2017	29.82	32.23	28.24	-6.11%	6,126,288
Febrero de 2017	29.06	30.20	28.74	-2.55%	15,945,634
Marzo de 2017	32.08	32.14	29.22	10.39%	10,371,958
Abril de 2017	32.88	32.88	31.49	2.49%	8,194,756
Mayo de 2017	33.05	34.54	32.46	0.52%	6,037,970
Junio de 2017	34.42	34.93	33.92	4.15%	5,118,231
Julio de 2017	32.90	34.61	32.90	-4.42%	3,376,260
Agosto de 2017	31.89	33.76	31.89	-3.07%	3,852,715
Septiembre de 2017	30.72	32.42	30.31	-3.67%	9,190,376
Octubre de 2017	30.17	31.95	29.92	-1.79%	14,067,022
Noviembre de 2017	29.12	30.16	28.34	-3.48%	6,693,071
Diciembre de 2017	29.14	29.14	28.17	0.07%	6,213,431
Enero de 2018	29.29	29.58	28.32	0.51%	5,205,337
Febrero de 2018	26.58	29.44	26.58	-9.25%	6,085,341
Marzo de 2018	27.36	28.22	26.78	2.93%	7,061,639
Abril de 2018	30.97	31.59	27.07	13.19%	5,268,728
Mayo de 2018	27.53	30.75	27.11	-11.11%	6,206,154
Junio de 2018	28.84	28.84	26.84	4.76%	9,356,293
Julio de 2018	26.84	28.63	26.65	-6.93%	5,673,166
Agosto de 2018	25.06	26.62	24.79	-6.63%	7,583,560
Septiembre de 2018	24.61	25.12	23.72	-1.80%	15,046,062
Octubre de 2018	21.83	25.60	21.76	-11.30%	11,160,693
Noviembre de 2018	20.60	23.10	20.60	-5.63%	9,527,652
Diciembre de 2018	21.84	22.30	20.66	6.02%	6,328,155

⁽¹⁾ Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.80%	730,659
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.01%	1,182,687
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.01%	1,038,099
4T2012	39.00	39.00	28.86	33.97%	2,199,146
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.49%	5,700,647
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.23%	11,688,745
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.24%	4,535,359
4T2013	41.82	42.70	34.20	15.33%	5,002,796
1T2014	42.23	45.14	40.94	0.98%	5,503,452
2T2014	45.27	45.36	39.31	7.20%	11,371,289
3T2014	44.21	47.85	44.08	-2.34%	7,837,976
4T2014	43.48	47.89	40.67	-1.65%	7,203,443
1T2015	40.41	46.09	39.82	-7.06%	6,644,095
2T2015	37.31	41.35	36.39	-7.67%	7,580,733
3T2015	34.91	38.96	34.31	-6.43%	5,613,308
4T2015	37.99	38.67	34.45	8.82%	4,376,161
1T2016	40.16	40.16	34.73	5.71%	7,662,800
2T2016	38.86	41.70	38.36	-3.24%	6,251,090
3T2016	35.42	39.20	35.34	-8.85%	6,681,481
4T2016	31.76	36.49	29.71	-10.33%	7,797,658
1T2017	32.08	32.23	28.24	1.01%	10,570,293
2T2017	34.42	34.93	31.49	7.29%	6,337,775
3T2017	30.72	34.61	30.31	-10.75%	5,423,259
4T2017	29.14	31.95	28.17	-5.14%	9,203,133
1T2018	27.36	29.58	26.58	-6.11%	6,071,834
2T2018	28.84	31.59	26.84	5.41%	6,932,201
3T2018	24.61	28.63	23.72	-14.67%	9,233,119
4T2018	21.84	25.60	20.60	-11.26%	9,152,967

⁽¹⁾ Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra Uno en el mercado de capitales desde la Oferta Inicial hasta el 31 de diciembre de 2018:



(iii) Formador de mercado

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander. El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

Los servicios que presta el formador de mercado mencionado es el servicio de formación de mercado para aumentar la liquidez de los CBFIs, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, realizando operaciones por cuenta propia en el mercado de valores con recursos propios y de manera permanente, formulando posturas de compra o venta en firme de los CBFIs objeto del contrato.

El formador de mercado tiene disponibles únicamente 10,000 CBFIs para operar de forma diaria, lo cual no tiene relevancia, en el volumen o precio operado por Fibra Uno.

Hasta el momento las cifras analizadas en esta nota se calculan en bases anuales; por lo tanto estas cifras se presentaran hasta que la entidad realice un nuevo cálculo.

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

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18	Δ%	Δ%
						1T19vs4T18	1T19vs1T18
Ingresos totales	4,603.2	4,514.8	4,345.3	4,215.2	4,129.8	2.0%	11.5%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,129.5	4,074.5	3,910.0	3,790.2	3,740.2	1.4%	10.4%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	2.5%	11.8%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	79.7%	79.2%	79.2%	79.5%	79.4%	0.5%	0.3%
Margen NOI sobre ingreso por rentas ⁽³⁾	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	1.1%	1.3%
Fondos de operaciones (FFO)	2,218.4	2,353.2	2,202.9	1,957.0	1,991.4	-5.7%	11.4%
Margen FFO	53.7%	57.8%	56.3%	51.6%	53.2%	-7.0%	0.9%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	0.9428	0.9176	0.8739	0.8483	0.8282	2.7%	13.8%
FFO ⁽⁴⁾	0.5703	0.6036	0.5597	0.4959	0.5029	-5.5%	13.4%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5806	0.6162	0.5760	0.5177	0.5087	-5.8%	14.1%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5806	0.5755	0.5550	0.5401	0.5297	0.9%	9.6%
CBFis							
CBFis promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,890.1	3,898.8	3,935.7	3,948.5	3,960.0	-0.2%	-1.8%
CBFis en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,890.1	3,890.1	3,925.3	3,938.3	3,964.3	0.0%	-1.9%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total (‘000 m ²) ⁽⁷⁾	8,681.1	8,614.7	8,454.3	8,418.8	8,270.9	0.8%	5.0%
Propiedades ⁽⁸⁾	559	559	557	557	552	0.0%	1.3%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.3	4.5	4.5	4.4	0.6%	-1.1%
Ocupación total	95.4%	95.3%	95.4%	94.6%	94.8%	0.0%	0.6%
GLA en desarrollo (‘000 m ²)	538.8	538.8	643.8	739.9	739.9	0.0%	-27.2%
Desarrollo con Coinversionistas (‘000 m ²) ⁽⁹⁾	263.4	263.4	263.4	263.4	263.4	0.0%	0.0%

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

(2) NOI/ingresos totales

(3) NOI/ ingresos por renta

(4) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período.

(5) Se calcula con los CBFIs al final de periodo

(6) Millones de CBFIs

(7) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino y Torre Diana, así como ABR *In service*

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 536

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

Cifras en millones de pesos

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18	Δ%	Δ%
						1T19vs4T18	1T19vs1T18
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	4,051.0	3,995.6	3,838.5	3,728.6	3,684.5	4.1%	22.8%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	78.5	78.9	71.4	61.6	55.7	10.5%	15.1%
Comisión por Administración	20.1	20.4	20.7	33.3	26.2	-1.4%	-87.7%
Total Ingresos	4,149.6	4,094.9	3,930.7	3,823.4	3,766.4	4.2%	17.4%
Gastos de Operación	-289.9	-286.6	-305.2	-270.4	-268.0	-6.1%	26.6%
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	0.8	-31.3	0.2	-50.5	-78.5	-16938.7%	148.4%
Predial	-121.9	-128.5	-123.6	-113.8	-100.7	4.0%	47.9%
Seguro	-70.9	-70.9	-62.5	-39.3	-39.3	13.3%	85.4%
Total Gastos de operación	-481.9	-517.3	-491.1	-474.0	-486.6	5%	42%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	4.0%	14.5%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	-0.2%	-6.6%

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

Reconciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

						$\Delta\%$	$\Delta\%$
	1T19	4T18	3T18	2T18	1T18	1T19vs4T18	1T19vs1T18
Ingresos de las propiedades	4,129.5	4,074.5	3,910.0	3,790.2	3,740.2	1.4%	10.4%
Ingresos totales	4,603.2	4,514.8	4,345.3	4,215.2	4,129.8	2.0%	11.5%
- Gastos operativos	-289.9	-286.6	-305.2	-270.4	-268.0	1.2%	8.2%
- Gastos de mantenimiento	-452.8	-451.2	-414.5	-442.2	-441.9	0.3%	2.5%
- Predial	-121.9	-128.5	-123.6	-113.8	-100.7	-5.1%	21.1%
- Seguro	-70.9	-70.9	-62.5	-39.3	-39.3	0.0%	80.3%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0%	0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	3,667.7	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	2.5%	11.8%
Margen sobre ingresos totales	79.7%	79.2%	79.2%	79.5%	79.4%	0.5%	0.3%
Margen sobre ingresos por renta	88.8%	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	1.2%	1.3%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	4,263.8	7,006.2	4,582.9	862.0	4,819.6	-39.1%	-11.5%
+/- Ajustes al valor razonable	-1,556.8	-6,493.3	-926.8	-1,367.5	-1,662.4	-76.0%	-6.4%
+/- Variación de tipo de cambio	-491.8	1,234.7	-1,347.9	2,124.4	-1,935.0	-139.8%	-74.6%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-83.1	367.1	-368.0	247.0	702.9	-122.6%	-111.8%
+ Amortización de comisiones bancarias	41.6	37.7	165.8	26.5	37.7	10.4%	10.4%
+ Provisión para el PCE	107.9	260.6	155.1	124.1	23.7	-58.6%	354.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	48.7	48.7	48.7	0.0%	-47.6%
- Participación no controlada	-48.8	-36.2	-42.8	-20.0	-20.9	34.6%	133.0%
+/- Gastos no recurrentes	-40.0	-49.1	-64.1	-87.2	-22.9	-18.6%	74.7%
FFO	2,218.4	2,353.2	2,202.9	1,957.9	1,991.4	-5.7%	11.4%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	40.0	49.1	64.1	87.2	22.9	-18.6%	74.7%
- CAPEX de mantenimiento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,258.4	2,402.3	2,267.0	2,045.1	2,014.3	-6.0%	12.1%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	0.9428	0.9176	0.8739	0.8483	0.8282	2.7%	13.8%
FFO ⁽²⁾	0.5703	0.6036	0.5597	0.4959	0.5029	-5.5%	13.4%
AFFO ⁽²⁾	0.5806	0.6162	0.5760	0.5179	0.5087	-5.8%	14.1%
Distribución ⁽²⁾	0.5806	0.5755	0.5550	0.5401	0.5297	0.9%	9.6%

(1) 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.

(2) Normalizando la capitalización de intereses del 4T18, el crecimiento de FFO y AFFO por CBFi habría sido de 2.9% y 2.4% comparado con el 4T18.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido al proyecto Ps. \$4,178.7 millones adicionales a la reinversión de pre-venta de condominios y reinversión de guantes en el centro comercial.
- 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:

31/03/2019

Activos	\$	4,446,985
Propiedades de inversión	\$	7,209,373
<u>Pasivos</u>	\$	1,713,532
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$	6,383,295
<u>Participación no controlada</u>	\$	3,559,531

31/03/2019

<u>Utilidad del año</u>	\$	102,308
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$	36,627

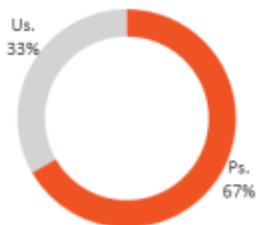


Perfil Crediticio

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⁾	33.5%	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	2.0x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple ✓
Activos totales no gravados	295.3%	Mayor o igual a 150%	Cumple ✓

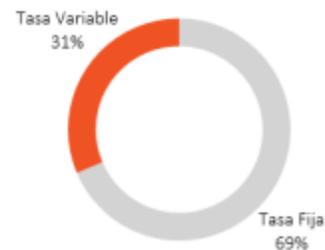
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles

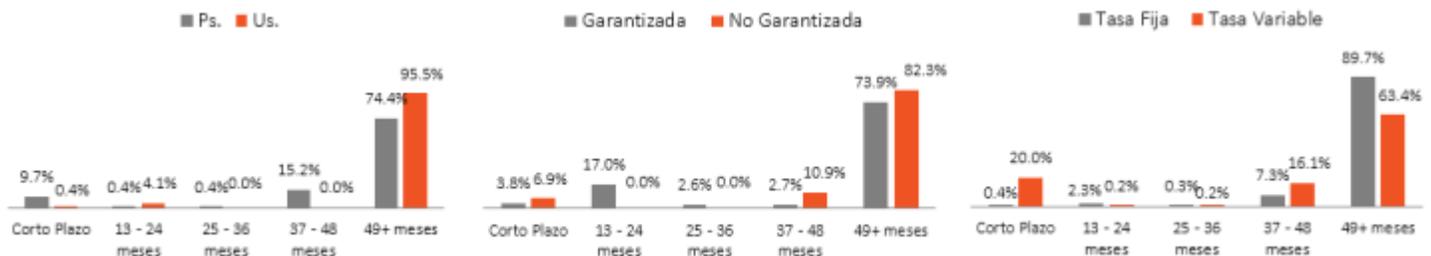
(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	4,178.6
Utilidad de operación después de distribuciones	11,630.9
Líneas de crédito	14,945.5
Subtotal	30,755.0
Servicio de la deuda	14,250.0
CapEx	2,753.6
Subtotal	17,003.6

	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	33.2%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽²⁾	1.8x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



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 por un monto de Ps. \$2,258.4 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2019 al 31 de marzo de 2019. Esto es equivalente a Ps. **0.5806** 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	2019
1T	0.0343	0.196	0.37	0.4366	0.4921	0.502	0.5154	0.5297	0.5806
2T	0.3022	0.3	0.41	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	0.48	0.489	0.5097	0.5116	0.5107	0.5755	

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

Información Financiera**Balance General**

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/03/2019	31/12/2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.-	\$ 3,341,418	\$ 4,408,926
Rentas por cobrar a clientes	4.-	1,668,456	1,308,157
Otras cuentas por cobrar	5.-	633,837	419,080
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.-	96,537	53,367
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,999,671	2,915,441
Pagos anticipados		1,668,600	1,366,757
Total de activo circulante		10,408,519	10,471,728
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.-	228,104,430	223,515,535
Inversiones en asociadas	7.-	6,589,496	5,420,134
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		325,695	347,951
Instrumentos financieros derivados	10.-	-	267,245
Otros activos	8.-	1,509,854	1,509,958
Total de activo no circulante		237,791,939	232,323,287
Total de activo		248,200,458	242,795,015

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2019	31/12/2018
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.-	5,399,202	2,390,561
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.-	2,324,325	2,348,590
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		1,326,236	435,236
Rentas cobradas por anticipado		351,643	332,147
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.-	230,210	205,174
Total de pasivo a corto plazo		9,631,616	5,711,708
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.-	76,319,051	77,175,549
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		963,206	967,077
Rentas cobradas por anticipado		638,146	552,639
Instrumentos financieros derivados	10.-	177,354	-
Total de pasivo a largo plazo		78,390,484	78,977,992
Total de pasivo		88,022,100	84,689,700
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.-	112,076,186	112,947,866
Utilidades retenidas		41,059,758	38,147,660
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(136,872)	1,408
Reserva para la recompra de CBFÍ's		2,894,230	2,894,230
Total de patrimonio controladora		155,893,302	153,991,164
Participación no controladora		4,285,056	4,114,151
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		160,178,358	158,105,315
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 248,200,458	\$ 242,795,015

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

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/03/2019	31/03/2018
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 4,051,022	\$ 3,684,513
Ingresos por mantenimiento		453,619	363,394
Distribuciones de dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		78,481	55,667
Comisiones		20,069	26,232
		4,603,191	4,129,806
Honorarios de administración		(222,923)	(201,708)
Gastos de operación		(289,912)	(268,017)
Gastos de mantenimiento		(452,815)	(441,914)
Predial		(121,948)	(100,741)
Seguros		(70,861)	(39,294)
		(1,158,459)	(1,051,674)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		3,444,732	3,078,132
Gastos por intereses		(1,336,257)	(1,203,666)
Ingresos por intereses		158,727	137,880
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		2,267,202	2,012,346

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/03/2019	31/03/2018
Utilidad en venta de propiedades de inversión		40,000	22,896
Utilidad cambiaria, Neta		491,838	1,935,017
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados		83,077	(702,900)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	6.	1,700,231	1,662,426
Amortización plataforma administrativa		(25,546)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(41,591)	(37,660)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas		(129,273)	-
Impuestos por la venta de propiedades de inversión		(14,200)	-
Bono ejecutivo	12.	(107,900)	(23,742)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 4,263,838	\$ 4,819,637
Participación controlada		4,216,383	4,797,746
Participación no controlada		47,455	21,891
		\$ 4,263,838	\$ 4,819,637

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

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	31/03/2019	31/03/2018
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 4,051,022	\$ 3,684,513
Ingresos por mantenimiento		453,619	363,394
Distribuciones de dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		78,481	55,667
Comisiones		20,069	26,232
		4,603,191	4,129,806
Honorarios de administración		(222,923)	(201,708)
Gastos de operación		(289,912)	(268,017)
Gastos de mantenimiento		(452,815)	(441,914)
Predial		(121,948)	(100,741)
Seguros		(70,861)	(39,294)
		(1,158,459)	(1,051,674)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		3,444,732	3,078,132
Gastos por intereses		(1,336,257)	(1,203,666)
Ingresos por intereses		158,727	137,880
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		2,267,202	2,012,346

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2019	31/03/2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 4,263,838	\$ 4,819,637
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(1,700,231)	(1,662,426)
Efecto de partidas no realizadas	5,784	(3,277,257)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(40,000)	(22,896)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	67,137	86,406
Bono ejecutivo	107,900	23,742
Intereses a favor	(158,727)	(137,880)
Intereses a cargo	1,336,257	1,203,666
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(83,077)	702,900
Total	3,798,881	1,735,892
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	360,299	77,089
Otras cuentas por cobrar	414,757	(26,284)
<u>Cuentas por cobrar a partes relacionadas</u>	43,170	5,261
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	84,230	277,719
Pagos anticipados y otros activos	324,203	(327,396)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(24,265)	(183,794)
Rentas cobradas por anticipado	105,003	149,690
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	(5,288)
Depósitos de los arrendatarios	6,129	(18,068)
Cuentas por pagar partes relacionadas	25,036	36,050
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	5,137,443	1,720,871

Control interno [bloque de texto]

A continuación, se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

Asamblea de Tenedores de CBFIs

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación.
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFI.
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso.

- Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso.
- Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución.
- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso.
- Terminar el contrato de fideicomiso.
- Liquidar nuestros activos.
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores.
- Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero.
- Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor.
- Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones.
- Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas.
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso.
- Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

COMITÉS

Comité Técnico

- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
- Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
- Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
- Verificar el cumplimiento del Asesor y del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
- Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.

- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

De Prácticas

- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.
- Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Evaluar el desempeño de los altos directivos.
- Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.
- Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.
- Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.
- Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.

De Nominaciones

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

OTROS

Administrador F1 Management

- Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.

F2 Services, S.C.

- Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran nuestra Cartera, excepto la Cartera Morado.

Asesor

- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.
- Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

Cabi Inver, S.A. de C.V.

- Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran la Cartera Morado.

Jumbo Administración

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Morado.

Hines Interests, S.A. de C.V.

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Maine.

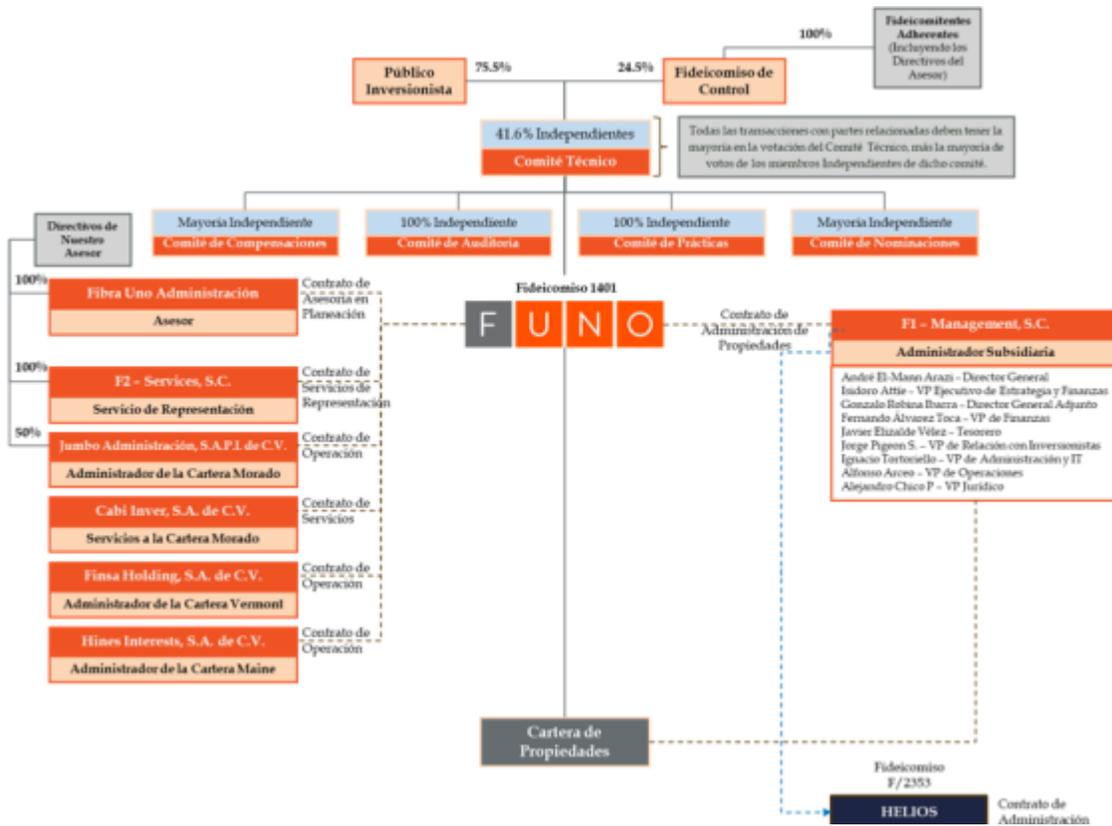
Fiduciario

- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.
- Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.
- Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Fideicomiso de Control

- Nombrar al presidente del Comité Técnico.
- Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

A continuación se presentan gráficas que representan nuestro gobierno corporativo y administración al 31 de diciembre de 2018:



Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Uno (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Uno y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social. Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que Fibra Uno se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, Tenedores de CBFIs, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales tales como, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir autorización de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Políticas de Inversión

Inversión en Activos

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores de CBFIs, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los Activos. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de Activos con alta calidad, bien ubicados y que produzcan ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 536 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 346 comerciales, 116 industriales y 97 de oficinas, con 8.7 millones de metros cuadrados de GLA (3.3 millones comerciales, 4.1 millones industriales y 1.2 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 del 95.3%. Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 7 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término comprendan 538,761.5 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo).

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que nuestro Administrador F1 Management presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.

- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras Propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones sobre nuestros Activos de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores de CBFIs que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación; lo mismo en caso de adquisiciones de inmuebles que representen 10% o más de dicho patrimonio tratándose de Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés. Adicionalmente y con independencia en el porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que representen. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Ver "2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – III) Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los

Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso" del presente documento.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento. El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las Propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores de CBFIs.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:

- A. Previa instrucción de nuestro Comité Técnico efectuaremos la disposición, venta, liquidación o intercambio, en lo sucesivo la “Desinversión”, de aquellos activos que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para nuestro Fideicomiso conforme a la opinión de nuestro Administrador F1 Management; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por nuestro Administrador F1 Management.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D., E. y G. siguientes.

- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus

características pudieran considerarse como una sola, nosotros previo acuerdo de nuestro Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por nuestro Administrador F1 Management; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.
- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas

Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad.

Política de Apalancamiento

De acuerdo con nuestro Fideicomiso la Asamblea de Tenedores de CBFIs será la responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento, mismas que deberán guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

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

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, nuestro Administrador F1 Management deberá presentar al Comité Técnico 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, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores de CBFIs en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

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

refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del inciso a. anterior.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas exclusivamente por la Asamblea de Tenedores de CBFIs a propuesta de Comité Técnico.

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico para su posterior presentación a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro-forma) que muestre el impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en la referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos proforma.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores de CBFIs es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despleguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la

disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras Propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes.

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

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]

La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) 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	Sexo ⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	65	Masculino	8	-
2	André El-Mann Arazi	No	54	Masculino	8	-
3	Isidoro Attié Laniado	No	50	Masculino	8	Grupo Financiero Actinver, S.A.
4	Elías Sacal Micha	No	69	Masculino	8	-
5	Max El-Mann Arazi	No	59	Masculino	8	-
6	Abude Attié Dayán	No	76	Masculino	8	-
7	Jaime Kababie Sacal	No	69	Masculino	8	-
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	68	Masculino	8	-
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	66	Masculino	3	OHL Mexico, S.A.B. de C.V.
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	70	Masculino	8	-
11	Herminio Blanco Mendoza	Sí	68	Masculino	8	Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V., CYDSA, S.A.B.

12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Sí	58	Masculino	3	de C.V. Grupo Aeroportuario del Centro Norte S.A.B. de C.V., Infraestructura Energética Nova, S.A.B. de C.V.
----	--------------------------------	----	----	-----------	---	---

① El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

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 ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
André El-Mann Arazi	54	Masculino	Director General	8	37
Isidoro Attié Laniado	50	Masculino	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas	8	27
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	57	Masculino	Director General Adjunto	7	32
Fernando Álvarez Toca	46	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	1*	2**
Javier Elizalde Vélez	46	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	8	9
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	49	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	6	6
Ignacio Tortoriello	61	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	6	6
Alfonso Arceo Oregón	47	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	6	10
Alejandro Chico Pizarro	43	Masculino	Vicepresidente Jurídico	4	4

* A la fecha del reporte llevará 9 meses en la empresa.

** A la fecha del reporte llevará 18 meses laborando en el sector

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2018.

⁽²⁾ El 100% de los directivos de nuestro Administrador son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

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 CBFÍ, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFÍ 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: 2019-01-01 al 2019-03-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2019-03-31

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: 1

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 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,341,418,000	4,408,926,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,398,830,000	1,780,604,000
Impuestos por recuperar	2,999,671,000	2,915,441,000
Otros activos financieros	1,668,600,000	1,366,757,000
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	10,408,519,000	10,471,728,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	10,408,519,000	10,471,728,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,262,464,000	1,262,464,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	325,695,000	347,951,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	6,589,496,000	5,420,134,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	228,104,430,000	223,515,535,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	267,245,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	1,509,854,000	1,509,958,000
Total de activos no circulantes	237,791,939,000	232,323,287,000
Total de activos	248,200,458,000	242,795,015,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,185,490,000	3,321,147,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	6,446,126,000	2,390,561,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
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	9,631,616,000	5,711,708,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	9,631,616,000	5,711,708,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,490,950,000	1,802,443,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	76,899,534,000	77,175,549,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
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	78,390,484,000	78,977,992,000
Total pasivos	88,022,100,000	84,689,700,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	112,076,186,000	112,947,866,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	43,953,988,000	41,041,890,000
Otros resultados integrales acumulados	(136,872,000)	1,408,000
Total de la participación controladora	155,893,302,000	153,991,164,000
Participación no controladora	4,285,056,000	4,114,151,000
Total de capital contable	160,178,358,000	158,105,315,000
Total de capital contable y pasivos	248,200,458,000	242,795,015,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	4,603,191,000	4,129,806,000
Costo de ventas	0	0
Utilidad bruta	4,603,191,000	4,129,806,000
Gastos de venta	1,079,009,000	849,966,000
Gastos de administración	356,369,000	274,196,000
Otros ingresos	0	0
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	3,167,813,000	3,005,644,000
Ingresos financieros	2,473,873,000	3,758,219,000
Gastos financieros	1,377,848,000	1,944,226,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	4,263,838,000	4,819,637,000
Impuestos a la utilidad	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	4,263,838,000	4,819,637,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	4,263,838,000	4,819,637,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	4,216,383,000	4,797,746,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	47,455,000	21,891,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	0	0
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.0961	1.2102
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.0961	1.2102
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.7975	0.898
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.7975	0.898

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	4,263,838,000	4,819,637,000
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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	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
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	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
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	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
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	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
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	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
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	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
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
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
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	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
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	4,263,838,000	4,819,637,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	4,216,383,000	4,797,746,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	47,455,000	21,891,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	4,263,838,000	4,819,637,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	1,094,453,000	1,065,786,000
+ Gastos de depreciación y amortización	67,137,000	86,406,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	107,900,000	23,742,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	5,784,000	(3,277,257,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(1,700,231,000)	(1,662,426,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	702,900,000
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(360,299,000)	77,089,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(421,640,000)	(70,700,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(24,265,000)	(183,794,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	136,168,000	162,384,000
+ 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)	(40,000,000)	(22,896,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(1,134,993,000)	(3,098,766,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	3,128,845,000	1,720,871,000
- 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	3,128,845,000	1,720,871,000
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	1,426,875,000	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	810,325,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	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	1,990,150,000	2,486,803,000

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2019-01-01 - 2019-03-31	2018-01-01 - 2018-03-31
+ 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	245,543,000	226,217,000
+ (-) 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	(3,171,482,000)	(1,450,261,000)
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	0	4,989,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	(100,000,000)
+ Importes procedentes de préstamos	3,000,000,000	2,300,000,000
- Reembolsos de préstamos	64,112,000	1,836,162,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	2,238,761,000	2,020,682,000
- Intereses pagados	1,721,998,000	693,367,000
+ (-) 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	(1,024,871,000)	(2,155,200,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1,067,508,000)	(1,884,590,000)
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	(1,067,508,000)	(1,884,590,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	4,408,926,000	5,634,448,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,341,418,000	3,749,858,000

[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	112,947,866,000	0	0	41,041,890,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	4,216,383,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	4,216,383,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	871,680,000	0	0	1,367,081,000	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	(62,796,000)	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	(871,680,000)	0	0	2,912,098,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	112,076,186,000	0	0	43,953,988,000	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]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [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]
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 catástrofes [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]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	1,408,000	1,408,000	153,991,164,000	4,114,151,000	158,105,315,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	4,216,383,000	47,455,000	4,263,838,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	4,216,383,000	47,455,000	4,263,838,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	123,450,000	123,450,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	2,238,761,000	0	2,238,761,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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	138,280,000	138,280,000	75,484,000	0	75,484,000
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(138,280,000)	(138,280,000)	1,902,138,000	170,905,000	2,073,043,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(136,872,000)	(136,872,000)	155,893,302,000	4,285,056,000	160,178,358,000

[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	113,541,663,000	0	0	32,537,657,000	0	0	(19,865,000)	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	4,797,746,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	4,797,746,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	123,742,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	712,967,000	0	0	1,307,715,000	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	156,720,000	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	(87,895,000)	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	(589,225,000)	0	0	3,646,751,000	0	0	87,895,000	0	0
Capital contable al final del periodo	112,952,438,000	0	0	36,184,408,000	0	0	68,030,000	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]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [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]
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 catástrofes [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]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	(19,865,000)	146,059,455,000	3,817,079,000	149,876,534,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	4,797,746,000	21,891,000	4,819,637,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	4,797,746,000	21,891,000	4,819,637,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	123,742,000	31,625,000	155,367,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	2,020,682,000	0	2,020,682,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	156,720,000	0	156,720,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	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
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	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	(87,895,000)	(87,895,000)	0	(87,895,000)
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
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
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
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	87,895,000	3,145,421,000	53,516,000	3,198,937,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	68,030,000	149,204,876,000	3,870,595,000	153,075,471,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	112,076,186,000	112,947,866,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	20
Numero de empleados	0	216
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,890,114,426	3,890,114,426
Numero de acciones recompradas	77,403,773	77,403,773
Efectivo restringido	286,104,000	236,144,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	25,546,000	48,746,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2018-04-01 - 2019-03-31	Año Anterior 2017-04-01 - 2018-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	17,678,514,000	15,186,964,000
Utilidad (pérdida) de operación	12,236,841,000	11,216,785,000
Utilidad (pérdida) neta	16,714,953,000	11,940,633,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	16,598,914,000	11,889,273,000
Depreciación y amortización operativa	148,584,000	194,984,000

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	1,178,880,000	853,991,000
Total efectivo	1,178,880,000	853,991,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	286,104,000	236,144,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,876,434,000	3,318,791,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,162,538,000	3,554,935,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,341,418,000	4,408,926,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	1,668,456,000	1,308,157,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	96,537,000	53,367,000
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	633,837,000	419,080,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,398,830,000	1,780,604,000
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
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes 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 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
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	1,262,464,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,262,464,000	1,262,464,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	6,589,496,000	5,420,134,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	6,589,496,000	5,420,134,000
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	228,104,430,000	223,515,535,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	228,104,430,000	223,515,535,000
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	267,245,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	267,245,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	267,245,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	182,693,000	364,899,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	230,210,000	205,174,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	351,643,000	332,147,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	351,643,000	332,147,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	1,094,708,000	1,983,691,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	1,446,351,000	2,315,838,000
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	1,326,236,000	435,236,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,185,490,000	3,321,147,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	5,399,202,000	2,390,561,000
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	1,046,924,000	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	6,446,126,000	2,390,561,000
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	638,146,000	552,639,000
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	638,146,000	552,639,000
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	852,804,000	1,249,804,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,490,950,000	1,802,443,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	7,564,139,000	7,371,053,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	69,335,395,000	69,804,496,000
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	76,899,534,000	77,175,549,000
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	(136,872,000)	1,408,000
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 de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	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 2019-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
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	(136,872,000)	1,408,000
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	248,200,458,000	242,795,015,000
Pasivos	88,022,100,000	84,689,700,000
Activos (pasivos) netos	160,178,358,000	158,105,315,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	10,408,519,000	10,471,728,000
Pasivos circulantes	9,631,616,000	5,711,708,000
Activos (pasivos) circulantes netos	776,903,000	4,760,020,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Ingresos por renta fija	3,827,639,000	3,500,969,000
Ingresos por renta variable	223,383,000	183,544,000
Ingresos por renta de habitación	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	78,481,000	55,667,000
Ingresos por estacionamientos	0	0
Intereses	0	0
Ingresos por mantenimiento	453,619,000	363,394,000
Ingresos por publicidad	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0
Otros ingresos	20,069,000	26,232,000
Total de ingresos	4,603,191,000	4,129,806,000
Costo de Venta [sinopsis]		
Costo por habitación	0	0
Alimentos y bebidas	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0
Otros costos	0	0
Total de costos de venta	0	0
Gastos de venta [sinopsis]		
Gastos de mantenimiento	452,815,000	441,914,000
Gastos por administración	289,912,000	268,017,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0
Energéticos	0	0
Venta y Publicidad	0	0
Seguros	70,861,000	39,294,000
Predial	121,948,000	100,741,000
Otros Gastos de operación	143,473,000	0
Total de gastos de venta	1,079,009,000	849,966,000
Gastos Administrativos [sinopsis]		
Comisión por asesoría	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0
Honorarios legales	0	0
Honorarios administrativos	330,823,000	225,450,000
Honorarios profesionales	0	0
Sueldos	0	0
Depreciación y amortización	25,546,000	48,746,000
Otros gastos administrativos	0	0
Total de gastos administrativos	356,369,000	274,196,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	158,727,000	137,880,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	491,838,000	1,935,017,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	83,077,000	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	40,000,000	22,896,000
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	1,700,231,000	1,662,426,000
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros ingresos financieros	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-03-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-03-31
Total de ingresos financieros	2,473,873,000	3,758,219,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	1,336,257,000	1,203,666,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	702,900,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0
Otros gastos financieros	41,591,000	37,660,000
Total de gastos financieros	1,377,848,000	1,944,226,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	0	0
Impuesto diferido	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	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]

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") como Fiduciario. Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

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 transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, el resultado fiscal generado por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los fideicomisarios o titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para cumplir con los requisitos 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 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 diariamente 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 diariamente la operación del portafolio (“Vermont”);
- vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar diariamente la operación del portafolio (“Maine”);
- vii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- viii. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación de la propiedad Galerias 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 de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente 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, Colonia Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

Adquisiciones

- i. Durante el primer trimestre de 2019, Fibra UNO registró la compra de un terreno de aproximadamente 100,000 metros cuadrados, aledaños al “Centro Comercial Antea Querétaro” denominado “Corredor Urbano Querétaro” por la cantidad de \$801 millones de Pesos.
- ii. Con fecha 4 de marzo de 2019, como parte de las adquisiciones del Portafolio Turbo, Fibra UNO adquirió indirectamente el equivalente al 40% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial conocido como “Antea Querétaro”, ubicado en la ciudad que ostenta su nombre, por una cantidad de \$1,426.9 millones de Pesos sin tener control alguno sobre la entidad, por lo que dicha adquisición al 31 de marzo de 2019 se muestra en el rubro de Inversión en asociadas en los Estados intermedios consolidados condensados de posición financiera.

Eventos importantes del primer trimestre

- i. Durante el primer trimestre de 2019, Fibra UNO vendió una fracción del terreno del Corredor Urbano Querétaro, la cual generó una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$40 millones de Pesos.
- ii. El 26 de febrero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Nacional de México, S. A. (“Banamex”) por un monto de \$1,000 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1% con vencimiento el 26 de agosto de 2019.
- iii. El 26 de febrero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Inbursa, S.A. un monto por \$1,000 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento el 11 de febrero de 2020.
- iv. El 8 de febrero de 2019, Fibra UNO pagó a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2018, por un monto de \$2,238.7 millones de Pesos o 0.5755 por CBFI, del cual 0.3514 corresponden distribución de resultado fiscal y 0.2241 corresponden a reembolso de capital.
- v. El 7 de febrero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Nacional de México, S. A. (“Banamex”) por un monto de \$500 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1% con vencimiento el 7 de agosto de 2019.
- vi. El 21 de enero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Nacional de México, S. A. (“Banamex”) por un monto de \$500 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1% con vencimiento el 21 de julio de 2019.

2. Bases de presentación**a) Bases de presentación**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Reportes financieros intermedios”. 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 intermedios 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 intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

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

c)Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el año que termino el 31 de diciembre de 2018 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2019.

d) Valuación de propiedades de inversión

Al final de cada año la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. 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 trimestre aplicando factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio del Peso Mexicano frente al Dólar Norteamericano. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen una estimación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable.

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra UNO consiste en registrarlas a su costo contable hasta el momento en que cobre su primera renta y hasta por los 12 meses subsecuentes o hasta que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir un 80% de su ocupación; posteriormente se valuarán utilizando los enfoques anteriormente mencionados.

e) Detalles de las subsidiarias controladas y que tienen una participación no controlada significativa

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada al:	
		31/03/2019	31/12/2018	Por el periodo de tres meses terminado el 31/03/2019	Por el periodo de doce meses terminado el 31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 10,828	\$ 47,518	\$ 725,525	\$ 749,933
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	35.80%	35.80%	36,627	42,957	3,559,531	3,364,218
Total				\$ 47,455	\$ 90,475	\$ 4,285,056	\$ 4,114,151

- i. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino), en el que se estipulan los siguientes datos y participaciones:

Nombre	Descripción	Participación
Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas)	Fideicomitente/Fideicomisario A	22.53%
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario B	77.47%

El porcentaje de participación de cada uno de los Fideicomitentes / Fideicomisarios será sobre el producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Reforma Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 1127/2010 incluida la participación minoritaria correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Reforma Latino y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitentes / Fideicomisario A se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

- ii. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre

Nombre	Descripción	Participación
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario A	64.20%
Fideicomiso 2353; fungiendo como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Fideicomitente/Fideicomisario B	35.80%

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. Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 2584 incluida la participación minoritaria correspondiente al 35.80% que representa la participación que el Fideicomiso 2353 tiene sobre el patrimonio del proyecto de usos mixtos denominado Mitikah y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitentes / Fideicomisario B se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación

no controladora.

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

Fideicomiso 1127

	31/03/2019	31/12/2018
Activos	\$ 104,535	\$ 97,599
Propiedades de inversión	3,178,586	3,291,160
Pasivos	62,859	60,160
Patrimonio total	3,220,262	3,328,599
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,494,737	2,578,666
Participación no controlada	725,525	749,933
Utilidad del año	48,062	99,604
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	37,234	52,086
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 10,828	\$ 47,518

Fideicomiso 2584

	31/03/2019	31/12/2018
Activos	\$ 4,446,985	\$ 4,362,490
Propiedades de inversión	7,209,373	7,204,392
Pasivos	1,713,532	1,726,365
Patrimonio total	9,942,826	9,840,517
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	6,383,295	6,476,299
Participación no controlada	3,559,531	3,364,218
Utilidad del año	102,308	563,252
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	65,681	520,295
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 36,627	\$ 42,957

f) Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

IFRS con entrada en vigor al 1 de enero de 2019:

IFRS 16	Arrendamientos
Modificaciones a la IFRS 9	Características de Prepago con Compensación Negativa
Modificaciones a la IAS 28	Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos
Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos

Modificaciones a la IAS 19

Modificación, reducción o liquidación del plan

Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28

Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

3. Efectivo y efectivo restringido	31/03/2019	31/12/2018
Efectivo y bancos	\$ 1,178,880	\$ 853,991
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	286,104	236,144
Inversiones a la vista	1,876,434	3,318,791
	<u>\$ 3,341,418</u>	<u>\$ 4,408,926</u>
4. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2019	31/12/2018
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,863,828	\$ 1,488,558
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(195,372)	(180,401)
	<u>\$ 1,668,456</u>	<u>\$ 1,308,157</u>
5. Otras cuentas por cobrar	31/03/2019	31/12/2018
Costos de obra por recuperar	\$ 90,118	\$ 90,118
Comisiones por cobrar	312,186	297,464
Praegressus, S.A. de C.V.	200,000	-
Otras cuentas por cobrar	31,533	31,498
	<u>\$ 633,837</u>	<u>\$ 419,080</u>

6. Propiedades de inversión	31/03/2019	31/12/2018
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 203,525,509	\$ 201,218,780
Inversión en proceso de construcción	20,446,270	18,833,019
Reservas territoriales	1,434,736	793,736
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,697,915	2,670,000
	<u>\$ 228,104,430</u>	<u>\$ 223,515,535</u>

Concepto	Tipo	Propiedades	31/03/2019	31/12/2018
Saldos al inicio del periodo			\$ 223,515,535	\$ 203,064,242
Adquisiciones:				
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	801,000	
Montes Urales 620	Oficinas	1	-	1,145,760
Piso 5 Corporativo Interlomas	Oficinas	1	-	29,016
Terreno Matamoros	Terreno	1	-	4,872
Bajas:				
Venta Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	(160,000)	
Venta UAG	Comercial	1	-	(638,000)
Venta terreno Apodaca	Terreno	1	-	(109,586)
Venta Piso 2,4, y PH Reforma 155	Oficinas	1	-	(280,000)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por prestamos capitalizables a las propiedades de inversión			1,990,150	9,407,291
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			1,957,745	10,891,940
Saldos al final del periodo			<u>\$ 228,104,430</u>	<u>\$ 223,515,535</u>

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de marzo de 2019, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$432.3 millones de Pesos.

7. Inversiones en asociadas	% de participación	31/03/2019	31/12/2018
Torre Mayor	70%	\$ 3,572,017	\$ 3,632,624
Torre Diana	50%	1,590,604	1,787,510
Antea Queretaro	40%	1,426,875	-
		<u>\$ 6,589,496</u>	<u>\$ 5,420,134</u>

Con fecha 4 de marzo de 2019, como parte de las adquisiciones del Portafolio Turbo, Fibra UNO adquirió indirectamente el equivalente al 40% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial conocido como "Antea Querétaro", ubicado en la ciudad que ostenta su nombre, por una cantidad de \$1,426.9 millones sin tener control alguno sobre la entidad, por lo que dicha adquisición al 31 de marzo de 2019 se muestra en el rubro de inversión en asociadas en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera.

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$(257.5) millones de Pesos y \$(154.4) millones de Pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

8. Otros activos	31/03/2019	31/12/2018
Plataforma administrativa	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	-	30,000
Amortización acumulada	(533,820)	(563,716)
	<u>\$ 1,509,854</u>	<u>\$ 1,509,958</u>

La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de marzo de 2019					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	Banamex	MXN	TIE + 1.00%	feb-19	ago-19	\$ 1,000,000	-
Quirografario	Inbursa	MXN	TIE + 1.25%	feb-19	feb-20	1,000,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIE + 1.00%	feb-19	ago-19	500,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIE + 1.00%	ene-19	jul-19	500,000	-
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	dic-18	jun-19	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIE + 2.60%	ago-18	nov-25	660,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	jun-18	jun-19	100,000	-
Hipotecario	Banorte	MXN	TIE + 1.95%	dic-17	jun-38	2,535,529	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,657,143	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	253,030	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,866,606	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	525,503	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	dic-28	2,665,149	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	dic-13	nov-20	-	63,580
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2019						\$ 46,183,860	1,863,580
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2019							19.3793
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	36,114,876
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2019 en pesos equivalentes						\$	82,298,736
Préstamos a corto plazo							(5,399,202)
Total préstamos a largo plazo							76,899,534
Costo de la transacción							(500,300)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(80,183)
						\$	76,319,051

*Al 31 de marzo de 2019 el valor de mercado de la UDI fue de 6.260628. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a este indicador ya se encuentran expresados en Pesos.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2018					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	dic-18	jun-19	\$ 2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIE + 2.60%	ago-18	nov-25	660,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	jun-18	jun-19	100,000	-
Hipotecario	Banorte	MXN	TIE + 1.95%	dic-17	jun-38	2,548,661	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,691,428	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	253,670	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,851,039	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	526,877	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-13	dic-28	2,650,677	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	dic-13	nov-20	-	64,345
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2018					\$	43,203,252	1,864,345
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2018							19.6566
Saldo de dólares en pesos equivalentes					\$		36,646,684
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2018 en pesos equivalentes					\$	79,849,936	
Préstamos a corto plazo						(2,390,561)	
Total préstamos a largo plazo						77,459,375	
Costo de la transacción						(486,868)	
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						203,042	
					\$	77,175,549	

*Al 31 de diciembre de 2018 el valor de mercado de la UDI fue de 6.226631. Los montos mostrados en la tabla anterior 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 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, según se describe a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto de Operación (INO) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.20 a 1.

10. Instrumentos financieros derivados

Fibra UNO cuenta con diversos instrumentos derivados que tienen el objetivo de limitar parcialmente los riesgos de mercado ya sea de movimientos en las tasas de interés y/o tipo de cambio, que puedan afectar los costos y valores de su deuda.

A continuación, se puede ver una descripción de las distintas porciones de la deuda de Fibra UNO que cuentan con algún tipo de instrumento derivado para limitar sus riesgos de mercado y la explicación de los mismos.

Bono Internacional por 500 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026.

Para este bono se cuenta con dos tipos de estructuras de varios derivados cada una:

- i. Una estructura de 7 instrumentos derivados que tienen dos objetivos:
- a) Cubrir parcialmente el pago del principal de dicho bono de deuda de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra total de 350 millones de Dólares Norteamericanos el día 30 de enero de 2026 a un tipo de cambio ponderado de 19.3540 Pesos por Dólar Norteamericano.
- b) Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en Dólares a una tasa de 5.25% en flujos variables en Pesos a una tasa ponderada de TIIE+3.26%.

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2019 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	[D] Valuación de VR de la deuda por IFD 2019 (Balance)	[E] Valuación de VR de la deuda por IFD 2018 (Balance)	[F]=[D-E] Movimiento del año	[G] (Pérdida) utilidad cambiaría (Resultados)	[H] Otros movimientos IFD (Resultados)	[J]=[C+F+G+H] Efecto de valuación en IFD 2019 (Resultados)
1	Valor razonable	30,215	75,400	(45,185)	(30,304)	(78,097)	47,793	(16,638)	(1,478)	17,768
2	Valor razonable	11,712	50,037	(38,325)	(11,747)	(51,826)	40,079	(13,865)	(1,254)	14,365
3	Valor razonable	19,773	49,921	(30,148)	(19,831)	(51,707)	31,876	(11,092)	(986)	11,834
4	Valor razonable	(13,108)	31,866	(44,974)	13,527	(27,064)	40,591	(13,865)	(1,472)	8,010
5	Valor razonable	(2,175)	44,452	(46,627)	2,244	(37,753)	39,997	(13,865)	(1,526)	5,709
6	Valor razonable	(30,658)	(12,996)	(17,662)	31,638	11,037	20,601	(6,932)	(578)	9,293
7	Valor razonable	(91,727)	(35,874)	(55,853)	94,656	32,368	62,288	(20,798)	(1,828)	25,405
		(75,968)	202,806	(278,774)	80,183	(203,042)	283,225	(97,055)	(9,122)	92,384

- i. Una estructura de 2 instrumentos derivados que tienen como objetivo el cubrir parcialmente el pago del principal de dicho bono de deuda de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 100 millones de Dólares Norteamericanos el día 30 de enero de 2026 a un tipo de cambio promedio de 19.03 Pesos por Dólar Norteamericano, como contraprestación Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte semestralmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual promedio de TIIE-2.69%.

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2019 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	[D] (Pérdida) utilidad cambiaría (Resultados)	[E] Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2019 (Resultados)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2019 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	[F]=[C+D+E] Movimiento del año
8	Flujo de efectivo	(398)	6,993	(7,391)	(13,865)	-	-	(24,613)	(31,087)	6,474
9	Flujo de efectivo	(20,544)	(15,474)	(5,070)	(13,865)	-	-	(31,509)	(40,304)	8,795
		(20,942)	(8,481)	(12,461)	(27,730)	-	-	(56,122)	(71,391)	15,269

Crédito Hipotecario para el desarrollo Samara por \$2,691 millones de Pesos con pagos cada 30 días a tasa variable de TIIE + 2.00% y fecha de vencimiento en septiembre de 2023.

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 2 instrumentos derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 7.73%.

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2019 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	[D] (Pérdida) utilidad cambiaría (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2019 (Balance)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2019 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	[E]=[C+D] Movimiento del año
1	Flujo de efectivo	6,948	63,698	(56,750)	-	(564)	-	5,622	62,936	(57,314)
2	Flujo de efectivo	3,045	27,913	(24,868)	-	(247)	-	2,464	27,579	(25,115)
		9,993	91,611	(81,618)	-	(811)	-	8,086	90,515	(82,429)

Bono Nacional por \$8,100 millones de Pesos con pagos semestrales de intereses a tasa variable de TIIE + 0.85% con vencimiento en diciembre de 2022.

Para esta deuda se cuenta con un instrumento derivado que tiene como objetivo transformar parcialmente los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasa fija de 8.765% más solo la parte de los flujos correspondientes a un monto notional de \$4,000 millones de Pesos.

No.	Cobertura	[A]	[B]	[C]=[A-B]	[D]			[E]=[C+D]		
		Valor razonable IFD 2019 (Balance)	Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaría (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2019 (Balance)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2019 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Movimiento del año
1	Flujo de efectivo	(63,441)	(18,691)	(44,750)	-	641	-	(61,825)	(17,716)	(44,109)
		(63,441)	(18,691)	(44,750)	-	641	-	(61,825)	(17,716)	(44,109)

Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$660 millones de Pesos a tasas variables de TIIE+2.60% y TIIE+3% y fecha de vencimiento en noviembre 2025.

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 4 instrumentos derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de entre 8.38% y 8.40%.

No.	Cobertura	[A]	[B]	[C]=[A-B]	[D]			[E]=[C+D]		
		Valor razonable IFD 2019 (Balance)	Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaría (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2019 (Balance)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2019 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Movimiento del año
1	Flujo de efectivo	(7,245)	-	(7,245)	-	(4)	-	(7,249)	-	(7,249)
2	Flujo de efectivo	(6,445)	-	(6,445)	-	(4)	-	(6,449)	-	(6,449)
3	Flujo de efectivo	(6,264)	-	(6,264)	-	(4)	-	(6,268)	-	(6,268)
4	Flujo de efectivo	(7,042)	-	(7,042)	-	(3)	-	(7,045)	-	(7,045)
		(26,996)	-	(26,996)	-	(15)	-	(21,211)	-	(27,011)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el resumen de la posición total de los instrumentos financieros derivados y su impacto en los diferentes rubros de los estados financieros de Fibra UNO se muestran en la siguiente tabla:

Valor razonable IFD 2019 (Balance)	Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Movimiento del año	Valuación de VR de la deuda por IFD 2019 (Balance)	Valuación de VR de la deuda por IFD 2018 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaría (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD (Resultados)	Efecto total de valuación IFD (Resultados)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2019 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Movimiento del año
(177,354)	267,245	(444,599)	81,183	(208,042)	289,225	(124,769)	(9,307)	92,384	83,077	(136,872)	1,408	(138,280)

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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%.

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/03/2019	31/12/2018
Intereses por pagar	\$ 1,046,924	\$ 1,040,790
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1,094,708	942,901
Proveedores	182,693	364,899
	\$ 2,324,325	\$ 2,348,590

12. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, fueron por \$107.9 millones de Pesos y \$563.4 millones de Pesos, respectivamente, y por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2019 y 2018, fueron por \$107.9 millones de Pesos y \$23.7 millones de Pesos, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2018, fueron por \$260.6 millones de Pesos. Durante 2018, derivado del programa se pusieron en circulación 3,259,013 CBFIs.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	31/03/2019	31/12/2018
Ingresos:		
F1 Administración:		
Comisión por administración (1)	\$ 20,069	\$ 100,622
Gastos por:		
Fibra UNO Administración:		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	-	243,948
Honorarios de administración 0.5% (1)	187,647	730,835
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	322,280	1,220,872
Jumbo Administración:		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	95,527	419,246
F2 Services:		
Servicios recibidos (2)	85,303	336,546
Parks Mantenimiento, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	61,287	186,836
Parks Concentradora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	752,018	-
Parks Servicios, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	6,012	-

- Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
- Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
- 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.
- 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.
- 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 mismos.
- 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 de Fiduciario 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 a valor de mercado de acuerdo al correspondiente estudio de precios de transferencia y se encuentran documentadas a través de contratos con vigencias que van desde los cinco años siendo renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/03/2019	31/12/2018
Por cobrar:		
Parks Operadora Hotelera, S. de R.L. de C.V.	\$ 89,301	\$ 47,514
Otras	7,236	5,853
	<u>\$ 96,537</u>	<u>\$ 53,367</u>

	31/03/2019	31/12/2018
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 132,123	\$ 124,752
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	28,810	22,242
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	28,308	29,044
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	19,238	19,238
Parks Mantenimiento, S.C.	4,325	3,774
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	6,590	5,633
Otros	10,816	491
	<u>\$ 230,210</u>	<u>\$ 205,174</u>

	31/03/2019	31/12/2018
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 132,123	\$ 124,752
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	28,810	22,242
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	28,308	29,044
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	19,238	19,238
Parks Mantenimiento, S.C.	4,325	3,774
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	6,590	5,633
Otros	10,816	491
	<u>\$ 230,210</u>	<u>\$ 205,174</u>

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
8 de febrero de 2019	\$ 2,238,761	\$ 1,367,081	\$ 871,680
Total al 31 de marzo de 2019	<u>\$ 2,238,761</u>	<u>\$ 1,367,081</u>	<u>\$ 871,680</u>
9 de noviembre de 2018	\$ 2,164,503	\$ 984,849	\$ 1,179,654
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 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 8,406,087</u>	<u>\$ 6,513,466</u>	<u>\$ 1,892,621</u>

Al 31 de marzo de 2019, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$871.7 millones de Pesos, los cuales corresponden al ejercicio 2018. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$1,892.6 millones de Pesos, de los cuales, \$712.9 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2017.

15. 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 29 de abril de 2019, 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 \$2,258.7 millones de Pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de mayo de 2019.

16. Eventos posteriores

El 2 de abril de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Inbursa, S.A. por un monto de \$1,000 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa THIE más 1.25%.

17. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 29 de abril de 2019.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]***Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera*****IFRS con entrada en vigor al 1 de enero de 2019:**

IFRS 16	Arrendamientos
Modificaciones a la IFRS 9	Características de Prepago con Compensación Negativa
Modificaciones a la IAS 28	Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos
Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos
Modificaciones a la IAS 19	Modificación, reducción o liquidación del plan
Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]***Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera*****IFRS con entrada en vigor al 1 de enero de 2019:**

IFRS 16	Arrendamientos
Modificaciones a la IFRS 9	Características de Prepago con Compensación Negativa

Modificaciones a la IAS 28	Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos
Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos
Modificaciones a la IAS 19	Modificación, reducción o liquidación del plan
Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

IFRS con entrada en vigor al 1 de enero de 2019:

IFRS 16	Arrendamientos
Modificaciones a la IFRS 9	Características de Prepago con Compensación Negativa
Modificaciones a la IAS 28	Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos
Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos
Modificaciones a la IAS 19	Modificación, reducción o liquidación del plan
Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

[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 intermedios 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 intermedios 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 intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018, 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

Eventos importantes del primer trimestre

- i. Durante el primer trimestre de 2019, Fibra UNO vendió una fracción del terreno del Corredor Urbano Querétaro, la cual generó una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$40 millones de Pesos.
- ii. El 26 de febrero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Nacional de México, S. A. (“Banamex”) por un monto de \$1,000 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa THIE más 1% con vencimiento el 26 de agosto de 2019.
- iii. El 26 de febrero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Inbursa, S.A. un monto por \$1,000 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa THIE más 1.25% con vencimiento el 11 de febrero de 2020.
- iv. El 8 de febrero de 2019, Fibra UNO pagó a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2018, por un monto de \$2,238.7 millones de Pesos o 0.5755 por CBF, del cual 0.3514 corresponden distribución de resultado fiscal y 0.2241 corresponden a reembolso de capital.
- v. El 7 de febrero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Nacional de México, S. A. (“Banamex”) por un monto de \$500 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa THIE más 1% con vencimiento el 7 de agosto de 2019.
- vi. El 21 de enero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Nacional de México, S. A. (“Banamex”) por un monto de \$500 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa THIE más 1% con vencimiento el 21 de julio de 2019.

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

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

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

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

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle) Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Actinver	60200001221	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2018-06-12	2019-06-12	TIIE 28	10.32	Quirografario	410,000,000	100,000,000	100,000,000	0	0	0	0	0	0.12	0
Banamex	PQMPX1019	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2019-01-21	2019-07-21	TIIE 28	9.52	Quirografario	500,000,000	500,000,000	500,000,000	0	0	0	0	0	0.61	0
Banamex	PQMPX1019	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2019-02-07	2019-08-07	TIIE 28	9.52	Quirografario	500,000,000	500,000,000	500,000,000	0	0	0	0	3,175,000	0.61	0
Banamex	PQMPX1019	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2019-02-26	2019-08-26	TIIE 28	9.52	Quirografario	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	0	0	0	0	1,321,000	1.22	0
Bancomext	50352776865-6	Pagos constantes	USD	NO	Flujos de propiedades en garantía	2013-12-02	2020-11-03	Tasa Fija	4.89	Garantía Hipotecaria y Prendaria	1,647,240,000	1,232,136,000	51,888,000	46,123,000	46,452,000	1,087,673,000	0	5,356,000	1.5	0
Banorte	Apolo II	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2017-12-15	2038-06-15	TIIE 28	10.55	Garantía Hipotecaria y Prendaria	2,574,925,000	2,535,529,000	27,809,000	28,839,000	28,324,000	88,320,000	2,362,237,000	0	3.08	0
BBVA Bancomer		Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2018-12-18	2019-06-16	TIIE 91	9.75	Quirografario	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	0	0	0	0	55,606,000	2.43	0
HSBC México	81257935/81257897	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2016-09-23	2023-09-15	TIIE 28	10.6	Garantía Hipotecaria y Prendaria	3,000,000,000	2,657,143,000	68,571,000	68,571,000	68,571,000	205,714,000	2,245,716,000	0	3.23	0
Inbursa		Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2019-02-26	2020-02-11	TIIE 28	9.77	Quirografario	1,000,000,000	1,000,000,000	0	1,000,000,000	0	0	0	5,431,000	1.22	0
Metlife	50520105	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2015-10-11	2023-12-01	Tasa Fija	7.92	Garantía Hipotecaria y Prendaria	540,000,000	525,503,000	2,478,000	2,578,000	2,686,000	8,968,000	508,793,000	0	0.64	0
Metlife	50520110	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2016-04-26	2023-12-01	Tasa Fija	7.92	Garantía Hipotecaria y Prendaria	259,000,000	253,030,000	1,148,000	1,195,000	1,244,000	4,160,000	245,283,000	0	0.31	0
Santander (Crédito Sindicado)	Mitikah	Pago a vencimiento	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2018-08-30	2025-11-30	TIIE 28	11.12	Garantía Hipotecaria y Prendaria	660,000,000	660,000,000	0	0	0	0	660,000,000	4,080,000	0.8	0
Total Bancarios [Miembro]											14,091,165,000	12,963,341,000	4,251,894,000	1,147,306,000	147,277,000	1,394,835,000	6,022,029,000	74,969,000		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle) Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FUNO13-2	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2013-12-16	2023-12-04	Tasa Fija	8.4	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	3,120,900,000	3,120,900,000	0	0	0	0	3,120,900,000	82,288,000	3.79	0
FUNO13U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2013-12-16	2028-12-04	Tasa Fija	5.09	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,665,149,000	2,665,149,000	0	0	0	0	2,665,149,000	42,581,000	3.24	0
FUNO15	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2015-02-04	2025-07-23	Tasa Fija	6.99	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	7,500,000,000	7,500,000,000	0	0	0	0	7,500,000,000	93,200,000	9.11	0
FUNO16U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2016-04-14	2027-04-01	Tasa Fija	4.6	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,866,606,000	2,866,606,000	0	0	0	0	2,866,606,000	65,126,000	3.48	0
FUNO17	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2017-12-11	2027-11-29	Tasa Fija	9.2	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	4,799,600,000	4,799,600,000	0	0	0	0	4,799,600,000	139,828,000	5.83	0

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FUNO17-2	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2017-12-11	2022-12-05	TIIE 28	9.37	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	8,100,000,000	8,100,000,000	0	0	0	0	8,100,000,000	57,044,000	9.84	0
FUNO18	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2018-09-18	2023-04-25	TIIE 28	9.35	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	5,400,400,000	5,400,400,000	0	0	0	0	5,400,400,000	36,507,000	6.56	0
VS898324AA61	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2014-01-30	2024-12-15	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	11,627,580,000	11,627,580,000	0	0	0	0	11,627,580,000	184,830,000	14.13	0
BBG005XK4LK1	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2014-01-30	2044-01-30	Tasa Fija	6.95	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	13,565,510,000	13,565,510,000	0	0	0	0	13,565,510,000	178,701,000	16.48	0
USP9406GAC26	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2015-11-30	2026-01-30	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	9,689,650,000	9,689,650,000	0	0	0	0	9,689,650,000	91,850,000	11.77	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											69,335,395,000	69,335,395,000	0	0	0	0	69,335,395,000	971,955,000		
Acreeedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											83,426,560,000	82,298,736,000	4,251,894,000	1,147,306,000	147,277,000	1,394,835,000	75,357,424,000	1,046,924,000		

[815101] Anexo AA

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-03-31
Nivel de endeudamiento o apalancamiento [Sinopsis]	
Endeudamiento [Sinopsis]	
Resumen del plan correctivo	
Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre	0.34
Total de financiamientos	12,963,341,000
Total de deuda bursátil	69,335,395,000
Total de intereses devengados no pagados	1,046,924,000
Activos	248,200,458,000
Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes	0
Apalancamiento [Sinopsis]	
Nivel de apalancamiento	Nuestro nivel de apalancamiento debe de ser menor a 2.0x.
Nivel de apalancamiento	1.59
Activos	248,200,458,000
Títulos de capital	155,986,648,000
Índice de cobertura de servicio de la deuda [Sinopsis]	
Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.92
Activos líquidos	3,055,314,000
IVA por recuperar	2,999,671,000
Utilidad operativa estimada	11,630,914,000
Líneas de crédito revolventes	14,945,513,000
Amortización estimadas intereses	8,703,540,000
Amortización programadas capital	5,546,479,000
Gastos de capital recurrentes estimados	323,069,000
Gastos de desarrollo no discrecional estimados	2,429,700,000
Comentarios Anexo AA	Se utilizó el tipo de cambio al cierre de marzo de 2019 de 19.3793 pesos por dólar estadounidense. El valor de la UDI utilizado al cierre de marzo de 2019 es 6.260628.