

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	87
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	88
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	90
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	91
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	93
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	95
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	98
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	101
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	102
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	103
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	104
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	108
[800500] Notas - Lista de notas.....	110
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	120
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	122

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]



#### Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Este trimestre marcó uno de los cambios más importantes para nuestro país en décadas. México celebró unas elecciones presidenciales pacíficas y democráticas que esperamos modifiquen la dirección del país. Hace tiempo que declaramos que creemos en México, y por lo tanto hemos invertido y continuamos invirtiendo en lo que creemos que es, por mucho, la mejor alternativa de inversión disponible para nosotros. Para ponerlo en perspectiva, nuestra cartera actual de desarrollo de proyectos principales es de aproximadamente Ps. 22.4 mil millones, adicionales a los Ps. 230 mil millones de activos inmobiliarios que gestionamos. Queremos enfatizar que el sector inmobiliario de México es un excelente lugar para invertir y un lugar donde lo mejor está por llegar. Recientemente hemos comenzado a visualizar algunas de las semillas que se han plantado en las últimas

décadas; una clase media prosperando con un ingreso disponible creciente y una economía muy resiliente que ha resistido la agitación del mercado financiero.

Hemos y seguimos siendo firmes creyentes del potencial de nuestro país. Hemos y seguiremos trabajando de la mano con el gobierno para mejorar las comunidades en las que invertimos, para proporcionar un acceso más fácil y eficiente a bienes y servicios a nuestra sociedad. En FUNO seguimos comprometidos con brindar lo mejor a nuestro país y aprovechar las oportunidades únicas que ofrece.

En este sentido, quiero destacar el fuerte crecimiento que nuestra compañía ha demostrado. Los ingresos por propiedad crecieron 18.5% en comparación con el segundo trimestre de 2017. De manera similar, nuestro Resultado Operativo Neto creció 16.4%. Lo más impresionante de todo es el hecho de que hemos logrado que nuestros fondos de las operaciones crezcan un 22.5% desde junio de 2017. Esto es particularmente notable considerando que hemos continuado invirtiendo en desarrollo, lo que implica capital adicional y el costo asociado con él, así como también soportar un aumento de 50 pb en la tasa de referencia del Banco de México, todo lo cual aumenta significativamente nuestra línea de gastos por intereses.

Continuamos manteniendo nuestra ocupación general alrededor del objetivo de 95%. Este trimestre reportamos una ocupación consolidada de 94.6%. Estamos muy contentos de publicar estos resultados en un contexto complejo de mercados financieros; seguimos aumentando consistentemente las rentas por encima de la inflación. A partir de este trimestre, vamos a reemplazar el indicador de propiedades constantes y en su lugar informaremos *nuestros Leasing spread*. Los *leasing spread* representan el diferencial contra la inflación que hemos renegociado en las renovaciones de los contratos de arrendamiento; incluyendo el alquiler que pagan los nuevos inquilinos. Para este trimestre, estamos muy complacidos de mostrar un diferencial de arrendamiento positivo de 300 pb por encima de la inflación mexicana para contratos denominados en pesos y un diferencial positivo de 130 pb sobre el IPC de EE. UU. para contratos en dólares.

Como saben, FUNO se esfuerza por ser una empresa de clase mundial. Las iniciativas ESG emprendidas por FUNO en los últimos años están comenzando a dar sus frutos. Estamos orgullosos de anunciar que ahora somos parte de la serie de índices FTSE4Good. Este Índice está diseñado para medir el desempeño de las empresas que demuestran prácticas sólidas de Medio Ambiente, Social y Gobernabilidad (ESG), según lo determinado por una evaluación externa e independiente. En la revisión de este año, FUNO fue la única compañía mexicana que se agregó a dicho índice.

Finalmente, me gustaría destacar dos cosas: primero, que durante este trimestre cerramos la adquisición de una propiedad premium, Montes Urales, ubicada en el Paseo de la Reforma 620; uno de los lugares más exclusivos para bienes raíces comerciales en la Ciudad de México. En segundo lugar, que como ya sabrán, Deutsche Bank anunció la venta de sus operaciones en México hace más de un año. Desde entonces, decidimos buscar una institución alternativa para actuar como Administrador Fiduciario de Fideicomiso de Fibra Uno. Logrando completar con éxito la transición de Deutsche Bank a Actinver, el fideicomiso se conocerá como Fideicomiso Fibra Uno.

Además, como anunciamos el trimestre pasado, durante este trimestre procedimos con el programa de recompra adquiriendo 29,030,615 CBFIs por Ps. 838,6 millones.

Finalmente, quiero aprovechar la oportunidad para agradecerles una vez más por su confianza en Fibra Uno y agradecer a nuestro equipo por su continuo esfuerzo para convertirnos en una empresa de clase mundial.

Sinceramente,

André El-Mann

CEO, FUNO

## Información Relevante del Trimestre

## Indicadores Financieros

	2T18	1T18	4T17	3T17	2T17	%	
						2T18vs1T18	2T18vs2T17
Ingresos totales	4,215.2	4,129.8	3,908.9	3,573.2	3,580.1	2.1%	17.7%
Ingresos de las propiedades (1)	3,790.2	3,740.2	3,325.5	3,201.2	3,197.7	1.3%	18.5%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,349.5	3,279.8	3,115.8	2,871.7	2,876.7	2.1%	16.4%
Margen NOI(2)	79.5%	79.4%	79.8%	80.4%	80.4%	0.0%	-0.9%
Fondos de operaciones (FFO)	1,957.0	1,991.4	1,819.2	1,562.5	1,597.3	-1.7%	22.5%
Margen FFO(3)	51.6%	55.2%	54.7%	48.8%	50.0%	-1.6%	1.7%
<b>POR CBFi</b>							
NOI(4)	0.8483	0.8282	0.8319	0.8637	0.8792	2.4%	-3.5%
FFO(5)	0.4956	0.5029	0.4858	0.4699	0.4882	-1.4%	1.5%
AFFO(6)	0.5177	0.5087	0.5081	0.4678	0.4861	1.8%	6.5%
Distribución(7)(8)	0.5401	0.5297	0.5107	0.5166	0.5115	2.0%	5.6%
<b>CBFi</b>							
CBFi promedio en el periodo(9)	3,948.5	3,960.0	3,745.2	3,325.0	3,271.8	-0.3%	20.7%
CBFi en circulación al final del periodo (9)	3,938.3	3,964.3	3,956.8	3,327.0	3,289.5	-0.7%	19.7%
<b>INDICADORES OPERATIVOS</b>							
GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) (10)	8,418.8	8,270.9	8,447.8	7,734.6	7,665.3	1.8%	9.8%
Propiedades (7)	557	552	552	521	521	0.9%	6.9%
Duración promedio de contratos (años)	4.5	4.4	4.5	4.6	4.4	1.7%	0.6%
Ocupación total	94.6%	94.8%	94.3%	95.6%	95.7%	-0.2%	0.9%
GLA en desarrollo ('000 m <sup>2</sup> )	739.9	739.9	697.5	452.9	452.9		
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m <sup>2</sup> ) (11)	263.4	263.4	263.4	326.1	326.1		

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

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

(4) FFO/CBFi se calcula con el promedio de CBFi durante el periodo. Distribución/CBFi se calcula con los CBFi al final del periodo (3,938,304,777 CBFi)

(5) Millones de CBFi

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

(7) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades 555

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

(9) La distribución para este trimestre será de Pa 2,127.1 millones.

Cifras en millones de pesos

## Discusión de Resultados Trimestrales

## Resultados Operativos

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

Ingresos

Los ingresos totales incrementaron Ps. 85.4 millones alcanzando un total de Ps. 4,215.2 millones, lo que representa un incremento de 2.1% respecto al 1T18. Este incremento se debe principalmente al efecto de un incremento en la ocupación de la propiedad de Torre Diana, mantenimiento, al efecto de las renovaciones de contratos por arriba de inflación, así como a las comisiones de desarrollo del proyecto Mitikah.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 94.6%, un decremento de 20 pb contra el cierre del 1T18. Esta variación se debe a:

- i. la ocupación para el segmento industrial al final del trimestre fue de 97.3% lo que representa un incremento de 0.4%, y
- ii. la ocupación en el segmento de oficinas al final del trimestre fue de 84.2% lo que representa un decremento de 2.9%. principalmente por la incorporación al portafolio en operación de la propiedad de Montes Urales 620, excluyendo esta propiedad la ocupación de oficinas sería 85.4%.

### Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos tuvieron un incremento del 2.3% con respecto al 1T18 que representa un incremento total de Ps. 13.3 millones principalmente por el incremento en algunas tasas en los registros de catastro.

### Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del primer trimestre de 2018 tuvo un incremento de Ps. 69.6 millones respecto al trimestre anterior, esto se debe principalmente por el efecto de los ingresos explicados anteriormente.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto del gasto por intereses tuvo un incremento de Ps. 98.7 millones durante el segundo trimestre, esto se debe principalmente a:

- i. la depreciación del tipo de cambio, de Ps. 18.3445 a Ps. 19.8633 por Dólar americano al final del trimestre
- ii. el incremento en la TIIE de 15pb en promedio durante el trimestre,
- iii. los nuevos créditos quirografarios por Ps. 2,000.0 millones, y
- iv. a la reapertura de los certificados bursátiles por Ps. 2,000.0 millones.

### Fondos de Operación (FFO)

A pesar del incremento en ingresos, el aumento en gasto de intereses provocó un decremento de Ps. 33.5 millones en el FFO comparado con el trimestre anterior. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un decremento de 1.4% contra el trimestre anterior.

### Utilidad en Venta de Propiedades de Inversión

Durante este trimestre realizamos la venta del Terreno de Apodaca por Ps. 196.8 millones y tuvimos una utilidad por dicha venta de Ps. 87.2 millones.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

El AFFO de FUNO para el 2T18 mostró un incremento de Ps. 30.8 millones comparado con el trimestre anterior, como resultado de la utilidad asociada a la venta del terreno de Apodaca por Ps. 87.2 millones. En términos de AFFO/CBFI obtuvimos un incremento de 1.8% contra el trimestre anterior.

Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 29,030,615 CBFI en el mercado nacional por un importe total equivalente a Ps. 838.6 millones.

## Balance General

### Rentas por Cobrar

- i. Las rentas por cobrar en el 2T18 alcanzaron Ps. 1,584.8 millones contra Ps. 1,372.0 millones en el trimestre anterior principalmente por el proceso normal de las adquisiciones de los portafolios de Apolo II y Turbo.

### Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 4,310.0 millones en el segundo trimestre de 2018, como resultado del efecto neto de:

- i. la revaluación de nuestros activos,
- i. la inversión en los proyectos de desarrollo,
- ii. la adquisición de Montes Urales 620, y
- iii. la venta del terreno de Apodaca por Ps. 196.8 millones.

### Deuda

La deuda total en el 2T18 alcanzó Ps. 72,938.8 millones contra Ps. 67,057.8 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe al efecto neto de:

- i. la depreciación del tipo de cambio, de Ps. 18.3445 a Ps. 19.8633 por Dólar americano al final del trimestre,
- ii. la renovación de los créditos quirografarios por Ps. 2,710.0 millones,
- iii. la disposición de Ps. 2,000.0 millones de líneas de crédito quirografarias, y
- iv. la reapertura de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios por Ps. 2,000.0 millones con clave de pizarra FUNO 17-2 con la cual se pagaron Ps. 883.7 millones de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FUNO 16.

### Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostro un decremento de Ps. 2,340.9 millones en el segundo trimestre comparado con el trimestre anterior derivado de:

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

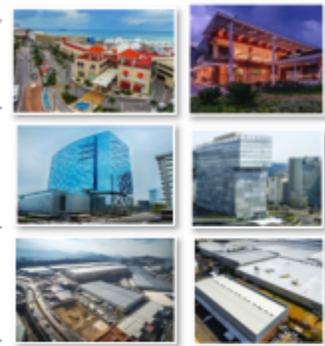
Reconciliación de NOI y FFO

	2T18	1T18	4T17	3T17	2T17	Δ%	Δ%
						2T18vs1T18	2T18vs2T17
Ingresos de las propiedades	3,790.2	3,740.2	3,323.5	3,201.2	3,197.7	1.3%	18.5%
Ingresos totales	<b>4,215.2</b>	<b>4,129.8</b>	<b>3,908.9</b>	<b>3,573.2</b>	<b>3,580.1</b>	<b>2.1%</b>	<b>17.7%</b>
- Gastos operativos	-270.4	-268.0	-226.3	-234.4	-234.0	0.9%	15.6%
- Gastos de mantenimiento	-442.2	-441.9	-436.7	-347.3	-347.7	0.1%	27.2%
- Predial	-113.8	-100.7	-86.9	-81.6	-83.3	13.0%	36.7%
- Seguro	-39.3	-39.3	-38.2	-38.2	-38.4	0.0%	2.4%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-	-	0.0%
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>3,349.5</b>	<b>3,279.8</b>	<b>3,115.8</b>	<b>2,871.7</b>	<b>2,876.7</b>	<b>2.1%</b>	<b>16.4%</b>
Margen sobre ingresos totales	79.5%	79.4%	79.8%	80.4%	80.4%	0.0%	-1.1%
Margen sobre ingresos por renta	88.4%	87.7%	93.8%	89.7%	90.0%	0.7%	-1.8%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>							
Utilidad neta consolidada	862.0	4,819.6	1,532.4	2,070.9	3,517.7	-82.1%	-75.5%
+/- Ajustes al valor razonable	-1,367.5	-1,662.4	-1,078.0	-995.5	-1,287.6	-17.7%	6.2%
+/- Variación de tipo de cambio	2,124.4	-1,935.0	2,353.6	89.2	-653.2	-209.8%	-425.2%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	247.0	702.9	-1,003.7	292.1	-96.0	-64.9%	-337.3%
+ Amortización de comisiones bancarias	26.5	37.7	81.6	40.5	32.5	-29.7%	-18.6%
+ Provisión para el PCE	124.1	23.7	-21.2	26.5	39.7	422.7%	212.6%
+ Amortización de plataformas administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-20.0	-20.9	-10.3	-9.9	-4.6	-4.3%	337.5%
+/- Gastos no recurrentes	-87.2	-22.9	-83.8	-	-	280.9%	0.0%
<b>FFO</b>	<b>1,957.9</b>	<b>1,991.4</b>	<b>1,819.2</b>	<b>1,562.5</b>	<b>1,597.3</b>	<b>-1.7%</b>	<b>22.6%</b>
+ Utilidad en venta de propiedades de inversión	87.2	22.9	83.8	0.0	0.0	280.9%	0.0%
- CAPEX de mantenimiento	0.0	0.0	0.0	-7.0	-7.0	0.0%	-100.0%
<b>AFFO</b>	<b>2,045.1</b>	<b>2,014.3</b>	<b>1,903.0</b>	<b>1,555.5</b>	<b>1,590.3</b>	<b>1.5%</b>	<b>28.6%</b>
Por CBI <sup>(1)</sup>							
NOI <sup>(1)</sup>	0.8483	0.8282	0.8319	0.8637	0.8792	2.4%	-3.5%
FFO <sup>(1)</sup>	0.4959	0.5029	0.4858	0.4699	0.4882	-1.4%	1.6%
AFFO <sup>(1)</sup>	0.5179	0.5087	0.5081	0.4678	0.4861	1.8%	6.6%
Distribución <sup>(2)</sup>	0.5401	0.5297	0.5107	0.5166	0.5115	2.0%	5.6%

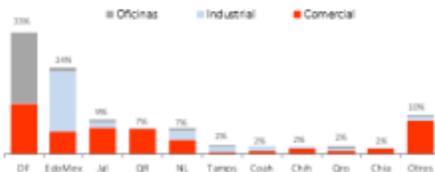
(1) Cálculo en base al promedio de CBIs del periodo (ver página 3), (2) Cálculo en base a los CBIs en circulación al momento en que dicha distribución aprobada (ver página 3), (3) 22.5% de participación de nuestros socios en Torre Latino

Resumen del Portafolio

	2T18	1T18	4T17	3T17	2T17	Δ%	Δ%
						2T18vs1T18	2T18vs2T17
<b>Comercial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	3,200.2	3,147.5	3,321.80	2,975.0	2,970.5	1.7%	7.7%
Operaciones <sup>(2)</sup>	345	343	344	324	325		
Duración promedio de contratos (años)	5.8	5.9	6	5.9	5.6		
Ocupación total	94.8%	94.8%	94.6%	93.8%	93.3%	0.0%	1.5%
<b>Industrial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	4,087.0	4,005.7	4,001.90	3,866.3	3,802.9	2.0%	7.5%
Operaciones <sup>(2)</sup>	116	114	114	107	106		
Duración promedio de contratos (años)	3.8	3.6	3.5	3.7	3.7		
Ocupación total	97.3%	96.9%	96.4%	94.9%	95.3%	0.4%	2.1%
<b>Oficinas</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	1,131.6	1,117.7	1,123.50	893.2	891.9	1.2%	26.9%
Operaciones <sup>(2)</sup>	96	95	94	90	90		
Duración promedio de contratos (años)	2.9	2.9	3.1	3.9	3.5		
Ocupación total <sup>(4)</sup>	84.2%	86.8%	86.0%	87.8%	88.3%	-2.9%	-4.6%



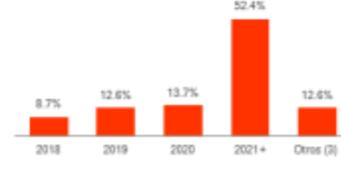
Participación por Ingresos del Portafolio<sup>(1)</sup>  
(% RFA, al 2T18)



Ingresos por sector<sup>(2)</sup>  
(% RFA, al 2T18)



Terminación de arrendamientos  
(% RFA, al 2T18)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 535, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivadas de los derechos fiduciarios de Torre Mayor y Torre Diana, así como el 100% de la renta de Torre Latino, (3) Contratos estatutarios, (4) Excluyendo Montes Urales 630 la ocupación este trimestre hubiera sido 85.6%

**Indicadores Leasing Spread**

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

LEASING SPREAD 2T 2018								
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	S / M2 2017 (000's)	S/M2 2018 (000's)	% Var S / M2 2018 vs 2017	Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
MXN	Comercial	1,165	575,996	271.7	298.8	10.0%	5.70%	4.3%
	Industrial	43	333,063	61.0	69.4	13.8%	5.70%	8.1%
	Oficina	41	231,029	207.0	217.5	5.1%	5.70%	-0.6%
<b>Total MXN</b>		<b>1,247</b>	<b>1,138,088</b>	<b>134.6</b>	<b>146.3</b>	<b>8.7%</b>	<b>5.7%</b>	<b>3.0%</b>
USD	Comercial	106	4,849	59.9	63.7	6.4%	2.3%	4.1%
	Industrial	7	2,493	5.1	5.2	1.6%	2.3%	-0.7%
	Oficina	18	2,405	19.9	19.9	2.0%	2.3%	-0.3%
<b>Total USD</b>		<b>131</b>	<b>9,748</b>	<b>13.9</b>	<b>14.4</b>	<b>3.6%</b>	<b>2.3%</b>	<b>1.3%</b>

**Leasing Spread**  
**MXN: 300 puntos**  
 base arriba de inflación.  
**USD: 130 puntos**  
 base sobre inflación.

**Ocupación del Portafolio**

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado (2)	Ocupación
INICIAL	17	719,751	685,124	95%
GRIS	1	77,393	77,191	100%
BLANCO	1	44,428	44,128	99%
AZUL	23	125,175	122,604	98%
ROJO	219	173,884	158,969	91%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,854	18,296	84%
ESPADO AGUASCALIENTES	1	22,510	21,789	97%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	539,793	498,938	92%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,971	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%
OSO	32	1,968,994	1,880,261	95%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	66,000	66,000	100%
INDIVIDUALES	10	186,391	165,802	89%
VERMONT	34	524,297	480,424	92%
APOLO	47	919,451	887,469	97%
<b>Total</b>	<b>535</b>	<b>8,418,787</b>	<b>7,964,663</b>	<b>94.6%</b>

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado (2)	Ocupación
P12	10	93,135	76,186	82%
MAINE	6	152,828	146,502	96%
CALIFORNIA	30	961,559	323,720	30%
LA VIGA	1	51,857	51,857	100%
R15	3	178,390	169,389	95%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,983	100%
SAMARA	1	133,690	125,642	94%
KANSAS	12	362,593	318,710	88%
OREGON	3	34,118	33,316	98%
INDIANA	17	256,161	256,161	100%
ALASKA	6	125,490	118,310	94%
TURBO	16	379,353	345,676	91%
APOLO II	16	238,680	212,433	89%
MITIKAH	1	106,041	106,041	100%
FRIMAX	3	264,191	262,955	100%
<b>Total</b>	<b>535</b>	<b>8,418,787</b>	<b>7,964,663</b>	<b>94.6%</b>



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

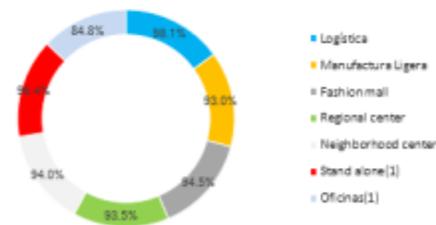
## Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	35,793	30,843	1,248	MORELOS	36,615	4,627	-
BAJA CALIFORNIA	9,025	-	4,054	NAVARRIT	43,175	-	-
BAJA CALIFORNIA SUR	25,350	-	-	NUEVO LEON	216,128	318,425	24,030
CAMPECHE	951	-	-	OAXACA	33,908	-	-
CHIAPAS	101,526	15,585	-	PUEBLA	1,050	46,509	655
CHIHUAHUA	107,997	82,086	-	QUERETARO	22,212	146,856	27,484
CIUDAD DE MEXICO	687,607	44,934	771,444	QUINTANA ROO	229,189	18,000	16,276
COAHUILA	53,416	119,267	-	SAN LUIS POTOSI	9,279	25,192	-
COLIMA	13,546	-	381	SINALOA	19,131	-	820
DURANGO	1,163	23,185	-	SONORA	79,609	15,959	5,711
ESTADO DE MEXICO	510,674	2,588,750	67,418	TABASCO	18,596	-	-
GUANAJUATO	33,905	20,664	-	TAMAULIPAS	25,443	241,392	1,437
GUERRERO	61,051	-	-	TLAXCALA	35,184	-	-
HIDALGO	58,804	-	-	VERACRUZ	91,266	-	5,014
JALISCO	395,866	236,404	23,440	YUCATAN	68,071	-	3,973
MICHOACAN	1,061	-	-	ZACATECAS	7,008	-	-
					3,033,600	3,977,679	953,384

(1) Excluye el área rentable en desarrollo.

## Resumen por Subsegmento

Subsegmento	GLA Total (000 m <sup>2</sup> )	GLA Ocupado (000 m <sup>2</sup> )	% Ocupación	S/m2/mes (Ps.)	NOI 2T18 (Ps. 000) <sup>(2)</sup>
Logística	3,454.9	3,389.5	98.1%	75.2	655,168.8
Manufactura Ligera	622.9	579.0	93.0%	101.3	164,574.3
Fashion mall	510.8	482.6	94.5%	338.6	455,755.7
Regional center	1,472.5	1,377.3	93.5%	206.0	909,006.5
Neighborhood center	466.2	438.4	94.0%	207.9	230,052.3
Stand alone <sup>(1)</sup>	804.5	775.8	96.4%	164.4	355,728.7
Oficinas <sup>(1)</sup>	1,085.9	922.1	84.8%	350.2	605,071.7
Total general	8,418.8	7,964.7	94.6%	\$ 162.5	\$ 3,375,358.1

Ocupación por Subsegmento  
(%GLA) 2T18NOI por Subsegmento  
(% NOI) 2T18

(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como Stand Alone. Excluyendo Montes Urales 620 la ocupación este trimestre hubiera sido 85.4%. (2) NOI a nivel propiedades.

## Portafolio en Desarrollo

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha (Ps.mm)	CapEx Pendiente (Ps.mm)	Ingreso Base Anualizado (Ps.mm)	Ingreso Estimado Adicional (Ps.mm)	Ingreso Estimado Anual Total (Ps.mm)	Fecha de Entrega
						(A)	(B)	(A+B) <sup>(1)</sup>	
La Viga	La Viga	Oficina	28,553.0	70.5	79.5	0	85.7	85.7	2Q/18
Individual	Torre Cuarzo <sup>(2)</sup>	Comercial / Oficina	62,000.0	3,453.7	0.0	5.3	356.8	362	2Q/18
Frimax	Escato	Industrial	34,129.0	172.1	197.8	0	33.3	33.3	2Q/18
Individual	Midtown Jalisco	Comercial / Oficina	105,000.0	3,837.9	530.1	0	579.4	579.4	3Q/18
G-30	Mariano Escobedo <sup>(3)</sup>	Oficina	32,000.0	416.7	1.2	0	61	61	3Q/18
Turbo	Guanajuato	Comercial	38,220.0	906.6	149.4	0	136.7	136.7	4Q/19
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	0	362.9	362.9	4Q/18
R15	La Isla Cancun 2 <sup>(4)</sup>	Comercial	35,000.0	544.9	1,997.1	0	295.1	295.1	4Q/19
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	487.4	389.6	0	100	100	2Q/20
Apolo II	Satélite	Comercial / Oficina	60,400.0	293.9	1,521.2	0	209.44	209.44	2Q/21
<b>Total</b>			<b>739,890.5</b>	<b>11,271.9</b>	<b>7,985.7</b>	<b>5.3</b>	<b>2,200.30</b>	<b>2,205.50</b>	

## Co-inversión Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha (Ps.mm)	CapEx Pendiente (Ps.mm)	Ingreso Base Anualizado (Ps.mm)	Ingreso Estimado Adicional (Ps.mm)	Ingreso Estimado Anual Total (Ps.mm)	Fecha de Entrega
						(A)	(B)	(A+B) <sup>(1)</sup>	
Mitkah	Mitkah <sup>(5)</sup>	Comercial / Oficinas	337,410	3,172.6	5,954.4	0	1,992	1,992	2Q/24

## Adquisiciones no incluidas en el Trimestre Actual

Segmento	Inversión (Ps.mm)	NGI Estabilizado (Ps. mm)
Industrial	0	0
Comercial	4,634.3	432.3
Oficinas	1,045.0	52.9
	<b>5,679.3</b>	<b>485.2</b>

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

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

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

- (1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas, (2) Históricamente esta propiedad estaba clasificada en el segmento de Industrial debido a su ubicación. Sin embargo, el inmueble corresponde a un desarrollo de oficinas, (3) Incluye pago diferido aproximadamente de 46.5 millones de CBFs (4) Excluye el valor de la tierra, (5) la tabla en desarrollo sólo incluye los proyectos más significativos, (6) proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitkah incluye los Portafolios de Colorado y Buñolo (y se excluye el valor de la tierra)

## Co-inversión Helios

- Helios ha aportado Ps. 3,200 millones de los Ps. 3,800 millones comprometidos,
- Se han invertido al proyecto Ps 3,172.6 millones,
- Mitkah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m<sup>2</sup> que se construirán en dos fases y se estima que concluirá a mediados del 2024.

La información financiera se resume a continuación:

	30/06/2018
Activos circulantes	\$ 2,230,142
Propiedades de Inversión	\$ 7,526,463
Pasivos	\$ 894,626
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 8,861,980
Participación no controladora	\$ 3,172,589

	30/06/2018
Utilidad del año	\$ (40,224)
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ (14,400)



### Perfil Crediticio

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

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) <sup>(1)</sup>	32.2%	Menor o igual a 60%	Cumple
Límite de deuda garantizada	3.3%	Menor o igual a 40%	Cumple
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.12x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple
Activos totales no gravados	308.1%	Mayor o igual a 150%	Cumple

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



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



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



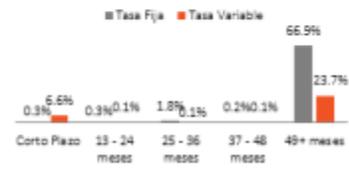
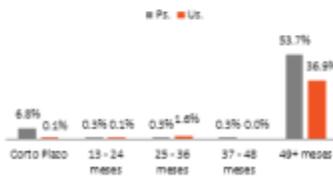
(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles  
 (2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

### Cumplimiento con Regulación de FIBRAS (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos <sup>(1)</sup>	6,371.9
Utilidad de operación después de distribuciones	10,591.2
Líneas de crédito	15,734.0
<b>Subtotal</b>	<b>32,697.0</b>
Servicio de la deuda	12,511.7
CapEx	4,053.4
<b>Subtotal</b>	<b>16,565.2</b>

	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	32.0%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	1.97x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



(1) Activos líquidos = Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 18 meses  
 (2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias  
 (3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés  
 Cifras en millones de pesos

## Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de Ps. 2,127.1 millones correspondiente al periodo del 1 de abril de 2018 al 30 de junio de 2018. Esto es equivalente a Ps. 0.5401 por CBFi.
- 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
<b>1T</b>	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.5020	0.5154	0.5297
<b>2T</b>	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401
<b>3T</b>	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	
<b>4T</b>	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116	0.5107	

## Información Financiera

### Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	30/06/2018	31/12/2017
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y efectivo restringido	3.-	\$ 3,503,940	\$ 3,228,444
Inversiones en valores	4.-	-	2,406,004
Rentas por cobrar a clientes	5.-	1,584,779	1,449,060
Otras cuentas por cobrar	6.-	391,425	599,750
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.-	56,901	60,512
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al Valor Agregado		2,966,451	3,318,298
Pagos anticipados		1,755,307	1,411,421
<b>Total de activo circulante</b>		<b>10,258,803</b>	<b>12,473,489</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	7.-	210,580,303	205,054,242
Inversiones en asociadas	8.-	4,565,469	4,364,675
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Instrumentos financieros derivados	11.-	-	443,698
Otros activos	9.-	1,609,094	1,708,942
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>218,017,330</b>	<b>210,844,021</b>
<b>Total de activos</b>		<b>\$ 228,276,133</b>	<b>\$ 223,317,510</b>

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	Notas	30/06/2018	31/12/2017
<b>Pasivo circulante:</b>			
Préstamos	10.-	\$ 4,997,057	\$ 2,474,703
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.-	1,965,570	1,878,598
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		858,826	1,834,223
Rentas cobradas por anticipado		238,745	204,883
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.-	239,377	210,101
<b>Total de pasivo circulante</b>		<b>8,299,575</b>	<b>6,602,508</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	10.-	67,407,183	65,587,443
Otras cuentas por pagar		341,327	53,277
Depósitos de los arrendatarios		942,922	921,417
Rentas cobradas por anticipado		389,706	276,331
Instrumentos financieros derivados	11.-	107,537	-
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>69,188,675</b>	<b>66,838,468</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>77,488,250</b>	<b>73,440,976</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.-	113,176,153	113,541,663
Utilidades retenidas		29,748,186	27,642,558
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(117,216)	(19,865)
Reserva para la recompra de CBF's		4,056,842	4,895,099
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>146,863,965</b>	<b>146,059,455</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>3,923,918</b>	<b>3,817,079</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>150,787,883</b>	<b>149,876,534</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>		<b>\$ 228,276,133</b>	<b>\$ 223,317,510</b>

## Información Financiera

### Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2018	Transacciones del segundo trimestre 2018	31/01/2018	30/06/2017	Transacciones del segundo trimestre 2017	31/01/2017
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 7,413,079	\$ 3,728,566	\$ 3,684,513	\$ 6,275,127	\$ 3,136,113	\$ 3,139,014
Ingresos por mantenimiento	755,125	391,731	363,394	647,747	335,099	312,648
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	117,272	61,605	55,667	125,156	61,606	63,550
Comisiones	59,508	33,276	26,232	95,988	47,238	48,750
	<b>8,344,984</b>	<b>4,235,178</b>	<b>4,129,806</b>	<b>7,144,018</b>	<b>3,580,056</b>	<b>3,563,962</b>
Honorarios de administración	(408,735)	(207,027)	(201,708)	(362,013)	(183,285)	(178,728)
Gastos de operación	(538,464)	(270,437)	(268,017)	(469,282)	(234,040)	(235,242)
Gastos de mantenimiento	(884,105)	(442,191)	(441,914)	(676,538)	(347,709)	(328,829)
Predial	(214,547)	(113,806)	(100,741)	(168,418)	(83,278)	(85,140)
Seguros	(78,570)	(39,276)	(39,294)	(75,905)	(38,358)	(37,547)
	<b>(2,124,411)</b>	<b>(1,072,737)</b>	<b>(1,051,674)</b>	<b>(1,752,156)</b>	<b>(886,670)</b>	<b>(865,486)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>6,220,573</b>	<b>3,142,441</b>	<b>3,078,132</b>	<b>5,391,862</b>	<b>2,693,386</b>	<b>2,698,476</b>
Gastos por intereses	(2,513,219)	(1,309,553)	(1,203,666)	(2,356,964)	(1,235,062)	(1,121,902)
Ingresos por intereses	282,920	145,040	137,880	262,220	143,567	118,653
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>3,990,274</b>	<b>1,977,928</b>	<b>2,012,346</b>	<b>3,297,118</b>	<b>1,601,891</b>	<b>1,695,227</b>
Utilidad en venta de propiedades de inversión	110,108	87,212	22,896	-	-	-
(Pérdida) utilidad cambiaria, Neta	(189,351)	(2,124,368)	1,985,017	3,134,332	653,151	2,481,181
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(949,879)	(246,979)	(702,900)	(49,939)	95,984	(145,923)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	3,029,960	1,967,534	1,662,426	2,481,845	1,287,638	1,144,207
Amortización plataforma administrativa	(97,492)	(48,746)	(48,746)	(97,492)	(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(64,131)	(26,471)	(37,660)	(64,975)	(32,517)	(32,458)
Otros gastos	-	-	-	(6,304)	-	(6,304)
Bono ejecutivo	(147,835)	(124,093)	(23,742)	(89,693)	(39,693)	(50,000)
<b>Utilidad neta e integral consolidada</b>	<b>\$ 5,681,654</b>	<b>\$ 862,017</b>	<b>\$ 4,819,637</b>	<b>\$ 8,554,892</b>	<b>\$ 3,517,708</b>	<b>\$ 5,037,184</b>
<b>Participación controladora</b>	\$ 5,668,841	\$ 871,095	\$ 4,797,746	\$ 8,535,005	\$ 3,508,591	\$ 5,026,414
<b>Participación no controladora</b>	12,813	(9,078)	21,891	19,887	9,117	10,770
	<b>\$ 5,681,654</b>	<b>\$ 862,017</b>	<b>\$ 4,819,637</b>	<b>\$ 8,554,892</b>	<b>\$ 3,517,708</b>	<b>\$ 5,037,184</b>

## Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2018	30/06/2017
Actividades de operación:		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ 5,681,654</b>	<b>\$ 8,554,892</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(3,029,960)	(2,431,845)
(Pérdida) ganancia cambiaria no realizada	187,498	(3,669,962)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(110,108)	-
Amortizaciones de la plataforma, comisiones y otros gastos financieros	161,623	162,467
Bono ejecutivo	147,835	89,693
Intereses a favor	(282,920)	(262,220)
Intereses a cargo	2,741,239	2,356,964
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	949,879	49,939
Total	<u>6,446,740</u>	<u>4,849,928</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(135,719)	(231,196)
Otras cuentas por cobrar	208,325	(313,932)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,611	(67,664)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	351,847	333,607
Pagos anticipados	(343,886)	(541,872)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	86,972	(24,728)
Cuentas por pagar partes relacionadas	29,276	29,021
Otras cuentas por pagar a largo plazo	288,050	(18,361)
Rentas cobradas por anticipado	147,237	25,224
Depósitos de los arrendatarios	21,505	12,058
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>7,103,958</u>	<u>4,052,085</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(4,385,752)	(2,589,460)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(913,758)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,128,680)	-
Inversiones en valores	2,406,004	(166,408)
Venta de propiedades de inversión	1,003,306	-
Intereses cobrados	240,322	148,743
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(2,864,800)</u>	<u>(3,520,883)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos de préstamos	(6,017,359)	(525,818)
Préstamos obtenidos	9,504,098	1,410,000
Contribuciones de patrimonio en efectivo	300,000	600,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(4,114,471)	(3,346,800)
Recompra de CBFIs	(838,257)	-
Intereses pagados	(2,797,673)	(2,351,764)
Flujo neto de efectivo (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>(3,963,662)</u>	<u>(4,214,382)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Disminución neta en efectivo y efectivo restringido	275,496	(3,683,180)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>3,228,444</u>	<u>5,554,120</u>
<b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>	<b>\$ <u>3,503,940</u></b>	<b>\$ <u>1,870,940</u></b>

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

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

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

El Régimen fiscal para una Fibra es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

#### **Negociación de nuestros CBFIs**

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

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

---

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

---

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

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

---

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

---

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

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

### **Riesgos relacionados con temas fiscales**

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

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

#### ***Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.***

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

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

#### ***Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.***

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

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

#### **Factores relacionados con los CBFIs.**

##### ***Activos limitados del Fideicomiso.***

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

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

##### ***Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.***

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

Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

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

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

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

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

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

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

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, Fibras y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, dichos competidores pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos

perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el arrendamiento. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores pueden verse afectados de forma adversa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenemos cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, entre otros, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertas pérdidas, incluyendo, pero sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez.

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

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

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

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

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

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

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

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados o sectores dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados y sectores actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados o sectores, u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados o sectores. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados o sectores, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de nuestros CBFIs y capacidad para hacer Distribuciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones de Efectivo para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal a los Tenedores. Si nuestro patrimonio es insuficiente para hacer Distribuciones, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Las tasas de interés más altas podrían aumentar las exigencias del servicio de la deuda en nuestra deuda a tasa variable y podrían afectar las Distribuciones, así como también reducir los fondos disponibles para nuestras operaciones, oportunidades de negocios futuras u otros propósitos.

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

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

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

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

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

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

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y de nuestro Administrador son Fideicomitentes Adherentes Relevantes. Perseguimos una estrategia similar a la de algunas Personas Relacionadas y podemos competir con ellas por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para dichas Personas Relacionadas. Por lo anterior hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, nuestro Administrador, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto

de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para las Personas Relacionadas, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en el futuro se les presente y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, en el grado en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros, en tanto que el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen Derechos de Preferencia respecto a todas nuestras Propiedades y conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán Derechos de Reversión respecto de las propiedades que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna de las Propiedades que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y Derechos de Preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

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

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

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

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

#### **Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura**

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

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

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

Los Fideicomitentes Adherentes o cualquier otra persona que haya contribuido o vaya a contribuir propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Activos que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR que se generó con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero para el caso del ISR, eventualmente debe pagarse por los propietarios de dichas propiedades en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la FIBRA enajene el Inmueble Aportado; o (ii) el Fideicomitente Adherente enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Bien Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse

diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estas propiedades y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de otros Tenedores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAS.

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

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

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

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

***No se requiere una calificación crediticia de la Emisión.***

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

Riesgos Relacionados con México

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Además, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o NAFTA, y aumento de la actividad económica entre los dos países. No podemos

garantizarle que los eventos en otros países con mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, no afectarán adversamente nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación.

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

### Resultados Operativos

Ver Subsección “Discusión de Resultados Trimestrales” del apartado “Comentarios y Análisis de la Administración” al inicio del presente documento.

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.

## 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 30 de junio 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.

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. Se adjunta como Anexo al presente documento, una copia de nuestro Fideicomiso.

## 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 "*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 30 de junio de 2018, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 26.7% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.3% del GLA de nuestra Cartera o el 9.1% 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 30 de junio del 2018 y al 31 de diciembre de 2017 2016, 2015 y 2014:

<b>10 Mayores Clientes en RFA</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>	<b>10 Mayores Clientes en GLA</b>	<b>GLA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>% GLA Total I</b>
Tienda de Autoservicio	1,295,542	9.1%	Tienda de Autoservicio	900,637	11.3%
Educación	543,065	3.8%	Educación	256,161	3.2%
Banco	416,258	2.9%	Banco	182,245	2.3%
Entretenimiento	262,939	1.8%	Entretenimiento	134,975	1.7%
Alimentos	212,209	1.5%	Tienda de Autoservicio	127,855	1.6%
Entidad Gubernamental	201,875	1.4%	Alimentos	125,913	1.6%
Estacionamiento	176,287	1.2%	Logística	115,983	1.5%
Proveedor de Oficinas Compartidas	162,932	1.1%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Hospedaje	154,428	1.1%	Industrial	87,660	1.1%
Entrenamiento	127,611	0.9%	Entretenimiento	85,806	1.1%
<b>10 Clientes 2T2018</b>	<b>3,553,145</b>	<b>24.9%</b>	<b>10 Clientes 2T2018</b>	<b>2,123,275</b>	<b>26.7%</b>

<b>10 Mayores Clientes en RFA</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>	<b>10 Mayores Clientes en GLA</b>	<b>GLA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>% GLA Total I</b>
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%
<b>10 Clientes 2017</b>	<b>3,629,108</b>	<b>25.3%</b>	<b>10 Clientes 2017</b>	<b>2,141,769</b>	<b>27.0%</b>

<b>10 Mayores Clientes en RFA</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>	<b>10 Mayores Clientes en GLA</b>	<b>GLA (m.)</b>	<b>% GLA Total</b>
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%
<b>10 Clientes 2016</b>	<b>2,850,981</b>	<b>23.2%</b>	<b>10 Clientes 2016</b>	<b>1,974,545</b>	<b>28.4%</b>

<b>10 Mayores Clientes en RFA</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>	<b>10 Mayores Clientes en GLA</b>	<b>GLA (m.)</b>	<b>% GLA Total</b>
Tienda de Autoservicio	980,216	9.0%	Tienda de Autoservicio	755,547	11.2%
Banco	794,880	7.3%	Educación	256,161	3.8%
Educación	477,213	4.4%	Banco	186,598	2.8%
Banco	333,352	3.0%	Educación	163,000	2.4%
Entretenimiento	197,618	1.8%	Banco	129,238	1.9%
Alimentos	139,251	1.3%	Entretenimiento	123,912	1.8%
Hospedaje	131,780	1.2%	Logística	115,983	1.7%
Logística	111,540	1.0%	Tienda de Autoservicio	105,689	1.6%
Gobierno	109,993	1.0%	Bienes de Consumo	82,677	1.2%
Logística	96,688	0.9%	Panificadora	82,222	1.2%
<b>10 Clientes 2015</b>	<b>3,372,531</b>	<b>30.8%</b>	<b>10 Clientes 2015</b>	<b>2,001,027</b>	<b>29.8%</b>

<b>10 Mayores Clientes en RFA</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>	<b>10 Mayores Clientes en GLA</b>	<b>GLA (m.)</b>	<b>% GLA Total</b>
Tienda de Autoservicio	839,068	10.4%	Tienda de Autoservicio	660,481	11.1%
Banco	501,524	6.2%	Banco	185,242	3.1%
Banco	313,356	3.9%	Educación	163,000	2.7%
Entretenimiento	231,818	2.9%	Panificadora	123,312	2.1%
Hospedaje	175,312	2.2%	Logística	115,983	1.9%
Alimentos	111,291	1.4%	Banco	114,344	1.9%
Logística	96,060	1.2%	Tienda de Auto Servicio	105,689	1.8%
Logística	95,410	1.2%	Entretenimiento	103,388	1.7%
Panificadora	82,028	1.0%	Bienes de Consumo	82,054	1.4%
Educación	73,932	0.9%	Educación	77,176	1.3%
<b>10 Clientes 2014</b>	<b>2,519,798</b>	<b>31.3%</b>	<b>10 Clientes 2014</b>	<b>1,730,670</b>	<b>29.1%</b>

#### ***(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 187 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 188 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 ley federal del ISR 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 de los artículos 93 y 94 de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuar 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 XII 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 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.

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.

#### A. Tratados

Las ganancias obtenidas por otros Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en otros tratados fiscales de los que México es parte, pueden estar total o parcialmente exentas del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

En cuanto al pago de rendimientos, 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. Otros Impuestos

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos 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 2017, 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 ISR, 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 2017 fue del 0.58% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2017. 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 y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017, 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 0.58% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2017, 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 749 empleados al 30 de junio 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 2017, se presentaron diversas situaciones dentro de la economía mundial. Las economías avanzadas, continúan con mejoras en su desempeño tanto en niveles de empleo como en condiciones monetarias.

La economía mexicana enfrenta retos para el 2018. El ciclo de negocios en México ha sufrido altos números de inflación, las elecciones en México del 2018, la reforma fiscal de Estados Unidos, la negociación del TLCAN son algunos factores que generan una expectativa adversa para el crecimiento en México para 2018.

En México durante el año 2017, el mercado comercial aumentó el piso de venta de centros comerciales (mayores a 10 mil m<sup>2</sup>) en más de 760 mil m<sup>2</sup>, siendo la zona centro la que mostró el mayor número de centros comerciales nuevos.

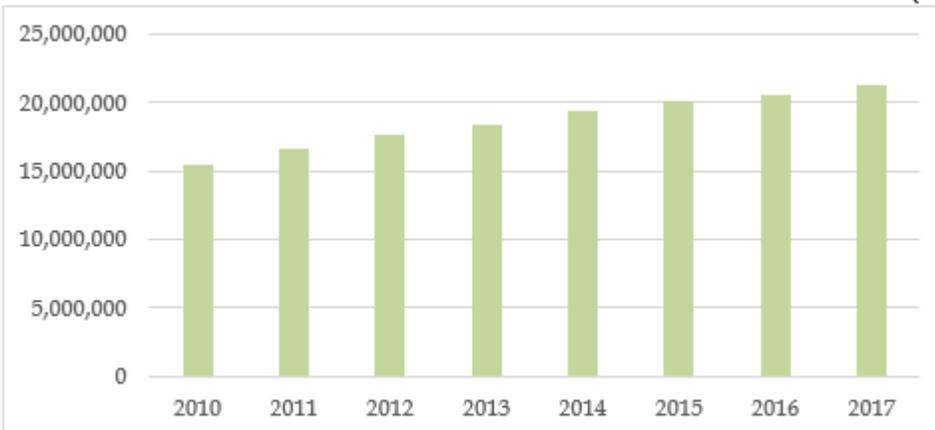
La tasa de ocupación general del mercado tuvo un promedio de 96%. El mercado de Retail continúa mostrando dinamismo y con demanda por espacios nuevos, es importante destacar el crecimiento en sectores como; moda, restaurantes y salud.

En lo que respecta a propiedades en construcción, actualmente, se tienen monitoreados 2.6 millones de m<sup>2</sup> en 70 inmuebles, mientras que en proyecto más de 900 mil m<sup>2</sup> en 27 propiedades. Los inmuebles en construcción se espera que se incorporen durante los próximos años.

### Inventario

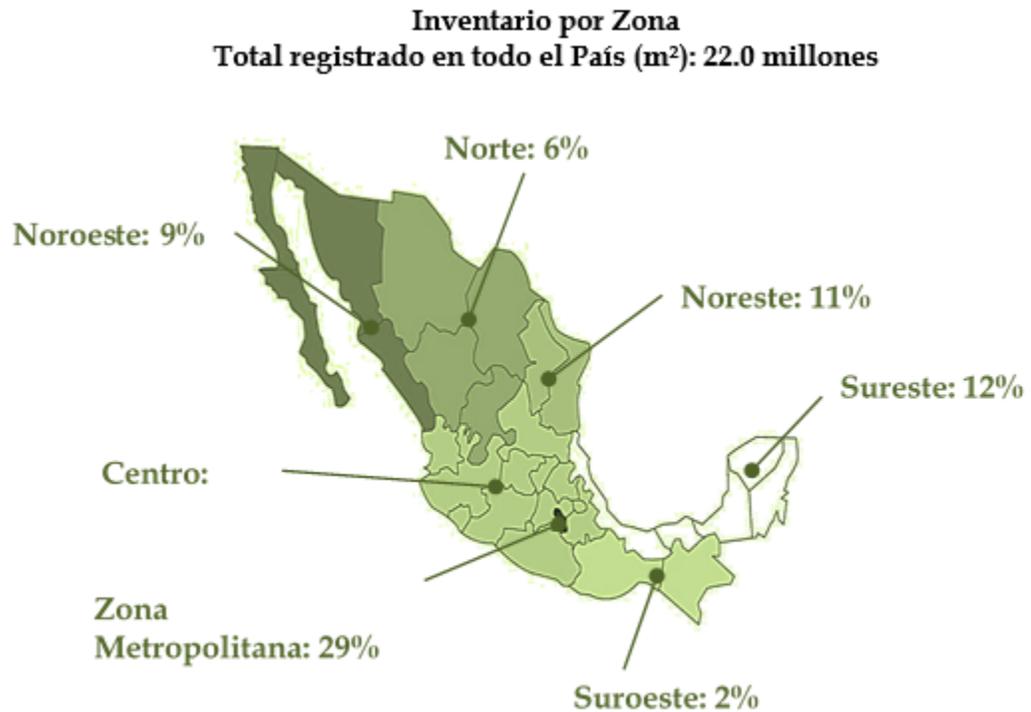
A diciembre de 2017, el inventario de centros comerciales en México asciende a los 713 inmuebles, esto significa una superficie rentable superior a los 22.0 millones de m<sup>2</sup>, dentro de las siete zonas del país (Centro, Metropolitana, Norte, Noreste, Noroeste, Sureste y Suroeste).

**Histórico: Inventario e Incremento en Centros Comerciales 2010-2017 (m<sup>2</sup>)**



Fuente: Colliers

Por zona geográfica, el 60% de los inmuebles en existentes se encuentran en la zona metropolitana y Centro del país. La zona Sureste con 12%, la zona Noreste con 11% y el resto de las zonas Norte, Noroeste y Suroeste suman en total 17%.

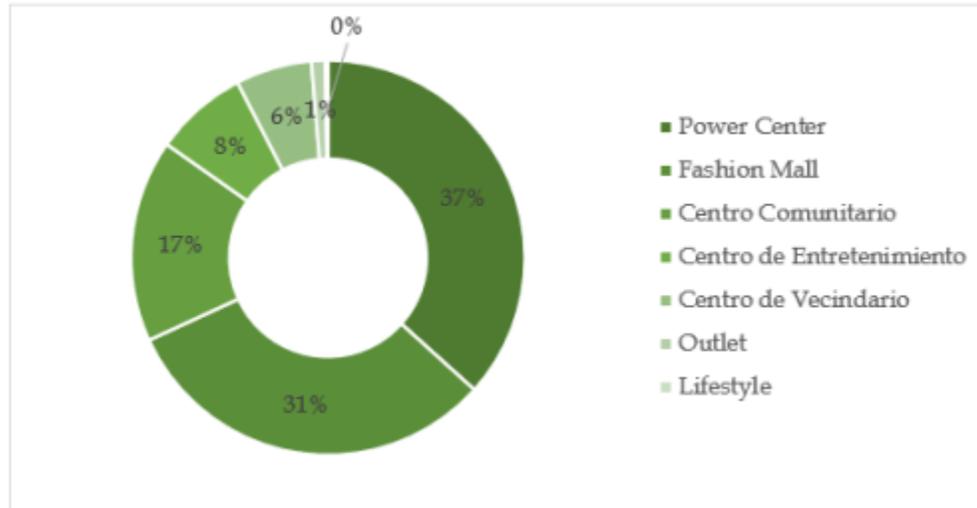


Fuente: Colliers

Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación son los siguientes: power center con 37%, fashion malls con 31% y centros comunitarios con un 17% 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.

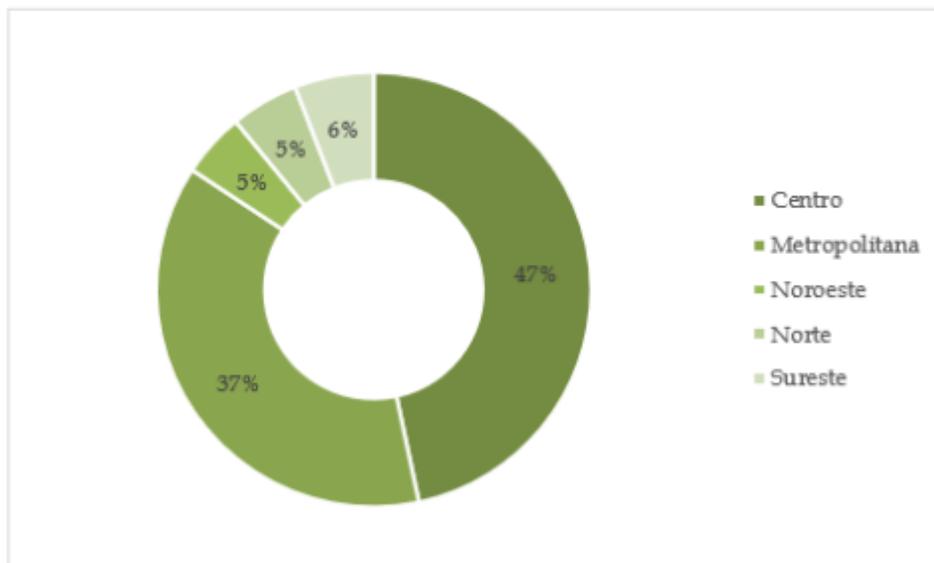
**Centros Comerciales por tipo de Centro Comercial Total, diciembre 2016**  
**Total (m<sup>2</sup>) 22.0 millones**



Fuente: Colliers

Durante el año 2017 se inauguraron 21 centros comerciales mayores a 10 mil m<sup>2</sup>. Esto implica un incremento de más de 710 mil metros cuadrados. Al mismo tiempo, 4 centros comerciales ya existentes ampliaron su piso de ventas en 46 mil metros cuadrados, por consiguiente, el nuevo espacio rentable alcanzó una cifra total de 764 mil metros cuadrados.

**Nuevos Centros Comerciales por Submercados**  
**Diciembre 2017, Total: 764 mil m<sup>2</sup>.**

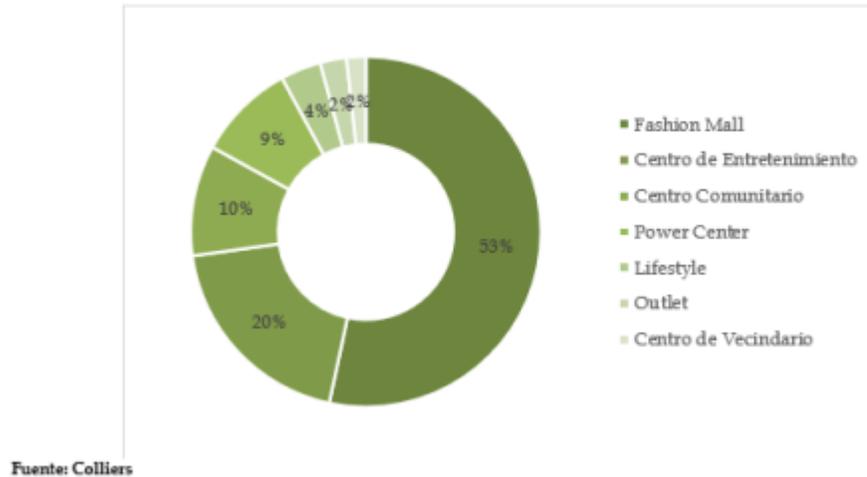


Fuente: Colliers

A finales de 2017, 70 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 2.5 millones de m<sup>2</sup>. De este total, 54 son centros comerciales son nuevos, mientras que 16 son expansiones de centros comerciales existentes.

Se espera la apertura de 35 nuevos centros comerciales mayores a 10 mil m<sup>2</sup> durante año 2018, con una extensión total de 1.3 millones de m<sup>2</sup>.

Centros comerciales en Construcción por tipo de Centro Comercial diciembre 2017 TOTAL: 2.5 millones (m<sup>2</sup>)



### Expectativas y tendencias

El mercado de centros comerciales muestra cambios importantes en distintos rubros, como expectativas y tendencias podemos mencionar los siguientes:

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

Fusionar las compras tradicionales con entretenimiento, entrega on-demand y conceptos como el “pop up store” que involucren moda y gastronomía es uno de los principales retos que los centros comerciales deben incluir en sus formatos, con la finalidad de crear un top of mind en sus consumidores y clientes potenciales.

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.

Durante 2016 se facturaron más de 300 mil millones de Pesos y se espera un importante crecimiento a corto plazo. México ocupa el segundo lugar respecto a las compras en línea de América Latina solo detrás de Brasil y representa el 2% del PIB nacional. Ejemplos: Amazon, Mercadoni, Linio, Mercado Libre, Alibaba, Osom, etc.

Es importante mencionar que la tecnología en el punto de venta generara cambios radicales en el consumo y en el espacio rentable de las grandes tiendas.

Híbridos: Los centros comerciales híbridos son aquellos que logran juntar 2 formatos distintos en un mismo inmueble, el más común es mezclar un centro comercial tipo Fashion Mall, con una tienda de autoservicio, bajo este precedente podemos mencionar a Parque Delta quien fue la primera plaza en combinar una tienda de autoservicio con un centro comercial. El formato hibrido fue adoptado por distintos desarrolladores y hoy se ve presente en centros comerciales como: Parque Toreo, Portal San Angel, Miyana y próximamente en Mitikah y Artz.

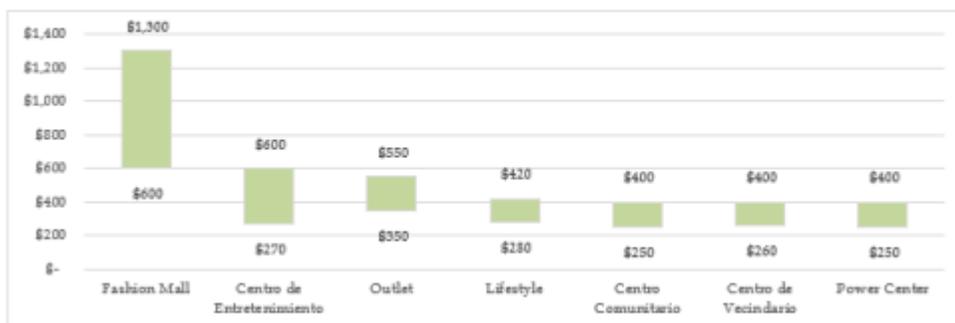
Nuevas firmas: El mercado en México continua con un crecimiento importante y se ha consolidado como un gran consumidor, esto mismo representa una gran oportunidad para las nuevas firmas que se han establecido en México, tales como: Tory Burch, Kate Spade, Cole Haan, Timberland, Ugg, Lefties, Pet Co, Decathlon, Sala Uno, Skyzone entre otras.

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 otorguen el máximo beneficio no solo a gente, sino a el entorno y medio ambiente donde se consolidan. Evitar en un 101% el deterioro ambiental orientado a la preservación y mayor aprovechamiento de recursos, además del uso de tecnologías de vanguardia es lo que en la actualidad genera mayor rentabilidad.

### Precios

A diciembre de 2017, los precios de salida en renta promedio para centros comerciales variaron en diversos rangos: Power Center entre Ps. \$200 y Ps. \$400; Fashion Malls entre Ps. \$600 y Ps. \$1,300; Centros Comunitarios entre Ps. \$250 y Ps. \$400; Centros de Vecindario Ps. \$260 y Ps. \$400; Centros de Entretenimiento entre Ps. \$270 y Ps. \$600; Lifestyle entre Ps. \$280 y Ps. \$420 y Outlets Ps. \$350 y Ps. \$550.

**Precios de Arrendamiento de Locales en Centros Comerciales Consolidados en Zonas Metropolitanas, diciembre 2017, Pesos/m<sup>2</sup>/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.
- Reconversión de zonas subutilizadas con gran potencia de desarrollo.

## Mercado Industrial

El mercado industrial en Mexico continúa creciendo en los mercados más importantes del país, continuamente se incorporan al inventario naves industriales de primera categoría, principalmente en: Ciudad de Mexico, Guadalajara, Monterrey, Querétaro y el Bajío, este aumento en el inventario es una muestra del dinamismo que presenta Mexico en los distintos tipos de industrias.

Hoy en día, la demanda del mercado en arrendamiento continua activa 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 niveles similares.

Es importante mencionar que, durante los dos últimos años, el tipo de cambio ha fluctuado de manera importante pasando de Ps. \$16.77 a finales de 2015 a Ps. \$18.90 en promedio al 4T 2017, lo que representa un 13% 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 inicio del año 2017 fue complicado por la incertidumbre y especulaciones acerca de la nueva administración de Donald Trump actual presidente de los Estados Unidos, el cual mantiene una presión continua con nuestro país, a pesar de ello, el desempeño continúa con la misma sinergia y se mantienen buenas expectativas en el dinamismo y crecimiento industrial de México.

### *Ciudad de México*

Durante el año 2017, el mercado industrial aumentó la superficie de naves industriales en más de 698 mil m<sup>2</sup> en 26 nuevos inmuebles, dentro de los distintos corredores, siendo Cuautitlán-Tultitlán-Tepotzotlán el corredor con mayor número de naves nuevas. En el cuarto trimestre de 2017 se incorporaron 6 nuevas naves industriales clase A, añadiendo al inventario 164 mil m<sup>2</sup>. 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 10.5 millones de m<sup>2</sup> de naves industriales clase A.

Es importante denotar el comportamiento de la tasa de disponibilidad en naves clase A, la cual se mantuvo estable durante el año a pesar de la gran cantidad de nuevas naves que se agregaron al inventario, cerrando en 3.3% al final del año. Esto es ocasionado por el dinamismo del mercado y la demanda por los nuevos inmuebles.

En lo que respecta a inmuebles clase A, actualmente, se tienen monitoreados 450 mil m<sup>2</sup> en construcción primordialmente en Cuautitlán-Tultitlan-Tepetzotlán y Tlalnepantla y 1.3 millones m<sup>2</sup> en proyecto. Dichos inmuebles se espera que se incorporen durante los siguientes 3 años.

En el año 2017 se registró una actividad de mercado para clase A de más de 1.0 millón de m<sup>2</sup>, la cual se mantuvo en niveles similares con el año 2016 (1.1 millones de m<sup>2</sup>), es importante destacar que el año 2017 empezó con incertidumbre ocasionada por la nueva administración de Estados Unidos, el principal socio económico de Mexico.

Al cierre del último trimestre de 2017, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$4.6 por m<sup>2</sup> mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$3.00 y EUA\$5.6 por m<sup>2</sup> para clase A, dentro de los nueve corredores monitoreados.



### Monterrey

La ciudad de Monterrey cuenta con más de 310 propiedades de primera categoría, lo que representa 4.8 millones de m<sup>2</sup> de inventario total. Durante el año 2017 se incluyeron al inventario 17 nuevas naves clase A (210 mil m<sup>2</sup>), principalmente en los submercados de Apodaca y Guadalupe. Se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 185 mil m<sup>2</sup> al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

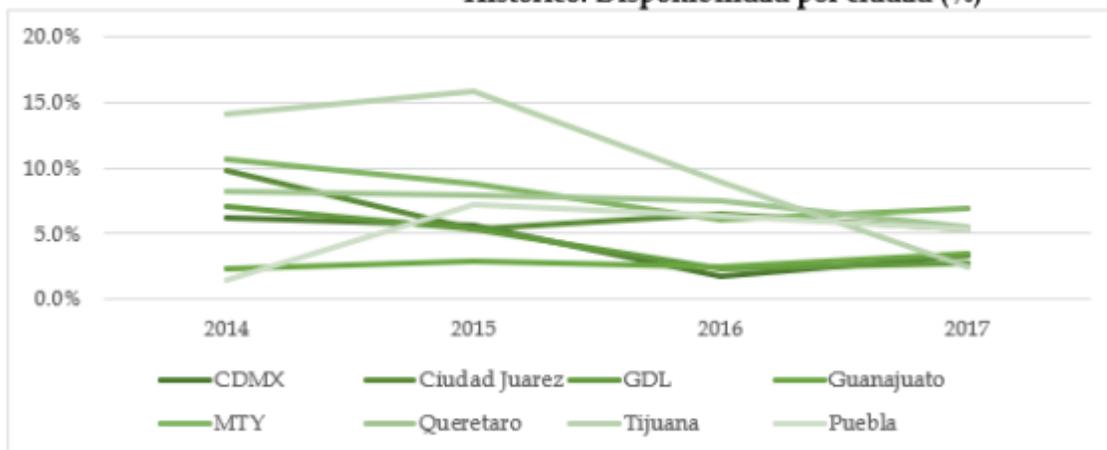
La demanda en el mercado industrial en Monterrey ha ajustado la tasa de disponibilidad de manera importante, a principios de 2016 la tasa de disponibilidad se monitoreaba en niveles de 10.0%, hoy en día la tasa se encuentra en niveles de 6.9%.

Durante 2017, el mercado se ha mantenido activo en rentas e inversiones de inmuebles industriales, durante el año se absorbieron más de 640 mil m<sup>2</sup>, en los principales corredores de Monterrey.

Al final del año 2017, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$4.2 por m<sup>2</sup> mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$3.50 y EUA\$6.5 por m<sup>2</sup>, dentro de los nueve corredores monitoreados.

Las expectativas para Monterrey durante 2018 son optimistas, a pesar de los cambios en el gobierno de Estados Unidos, se espera que continúe un crecimiento sostenido junto con una demanda activa y con precios en niveles estables.

**Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)**



Fuente: Colliers

### Guadalajara

Guadalajara cuenta con más de 3.9 millones de m<sup>2</sup> de inventario industrial clase A, en más de 370 propiedades monitoreadas. Tan solo durante el año 2017 se incorporaron 21 naves industriales nuevas por más de 270 mil m<sup>2</sup>.

La oferta de superficie disponible ha ido en decremento desde mediados de 2016, en el cual se registraban niveles cercanos a 5.5%, actualmente la oferta se ha reducido a la mitad y en diciembre de 2017, la tasa de disponibilidad se fijó en 2.7%.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Guadalajara es dinámico y se espera que durante el año 2018 se entreguen más de 340 mil m<sup>2</sup>, destaca de manera importante los inmuebles built to suit que representa el 52% de los inmuebles en construcción, el resto son inmuebles especulativos (sin usuario definido).

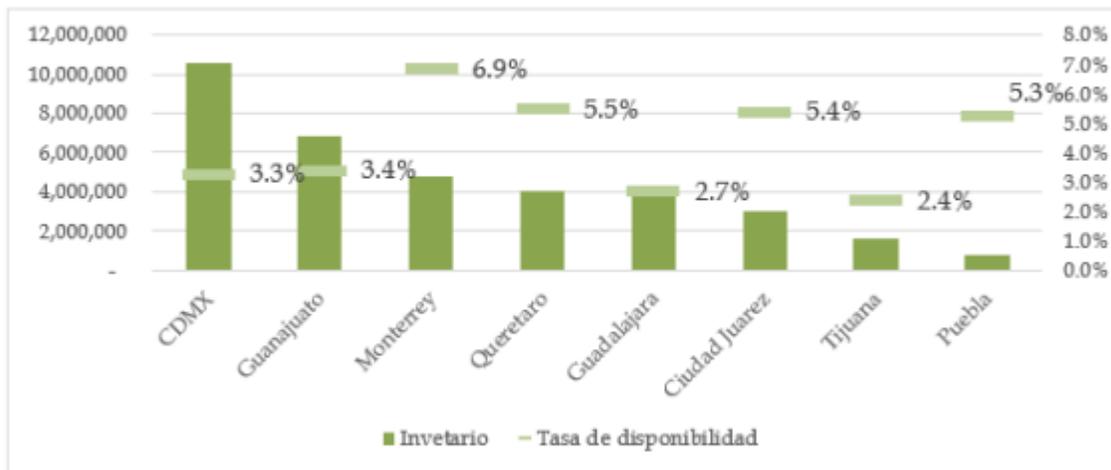
Durante el 2017 se reportaron transacciones de renta y venta en inmuebles clase A por más de 250 mil m<sup>2</sup>, en los siete submercados que componen la ciudad.

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 vaya a la baja.

A diciembre del año 2017, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$4.3 por m<sup>2</sup> mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$2.90 y EUA\$4.90 por m<sup>2</sup>, dentro de la zona metropolitana.

Guadalajara se ha consolidado como la tercera ciudad más importante de Mexico 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

### *Puebla*

Actualmente la ciudad de Puebla cuenta con más de 770 mil m<sup>2</sup> de inventario industrial de clase A. Durante año 2017 no se incorporaron nuevas naves industriales.

La oferta de inmuebles industriales disponibles en Puebla es reducida, la tasa de disponibilidad se registró en 5.3%, que disminuyó 100 puntos porcentuales en comparación con el año 2016 (6.5%).

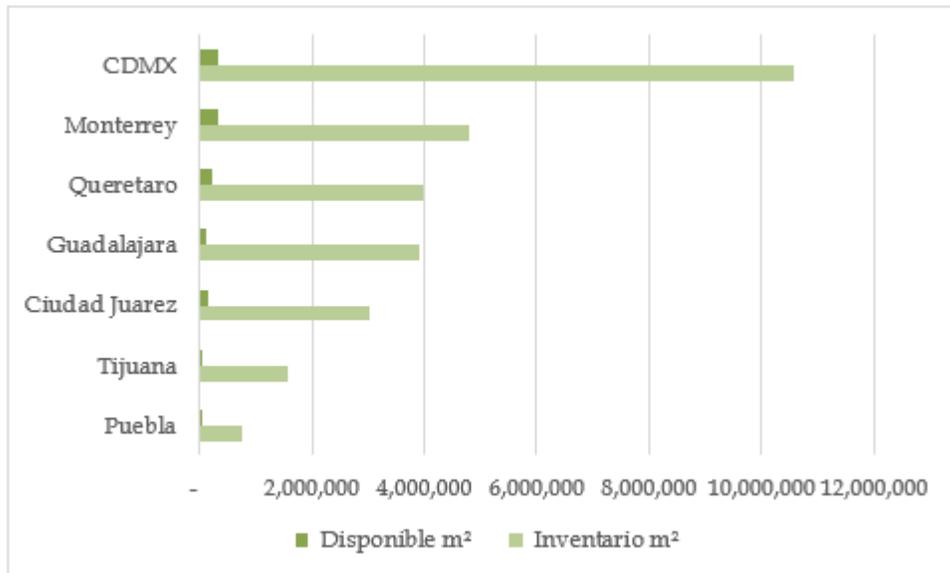
La construcción de nuevas naves se realiza de manera muy conservadora y predomina los built to suit, se espera que durante el año 2017 se entreguen 25 mil m<sup>2</sup>.

La demanda de espacios industriales en la ciudad de Puebla es baja, tanto la oferta como el desarrollo de nuevos inmuebles se ha mantenido en expectativa, siendo los desarrollos build to suit lo que predominan.

En la ciudad de Puebla al final del año 2017, registra los precios de salida en renta promedio ponderados en EUA\$4.8 por m<sup>2</sup> mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$3.0 y EUA\$5.30 por m<sup>2</sup>.

Debemos destacar que la ciudad de Puebla se encuentra muy cerca de la nueva planta de Audi la cual está operando y ha generado más de 4 mil empleos. Proveedores de la armadora ya se encontraban operando en la zona, motivo por el cual han aumentado su producción.

### Inventario (m<sup>2</sup>) y Tasa de Disponibilidad Industrial (m<sup>2</sup>) por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

#### Tijuana

Tijuana cuenta con más de 110 propiedades de primera categoría, lo que representa 1.5 millones de m<sup>2</sup> de inventario total. Durante el año 2017 se incluyeron al inventario 9 nuevas naves clase A lo que representa 124 mil m<sup>2</sup>. Se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 68 mil m<sup>2</sup> 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 2%.

Durante 2017, el mercado se ha mantenido activo en rentas e inversiones de inmuebles industriales, durante el año se absorbieron más de 210 mil m<sup>2</sup>, en los principales corredores.

A diciembre de 2017, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$4.8 por m<sup>2</sup> mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$4.30 y EUA\$5.0 por m<sup>2</sup>, dentro de los once corredores monitoreados.

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 mediano y con una estabilidad en los niveles de precios.

#### Querétaro

Querétaro cuenta con más de 3.9 millones de m<sup>2</sup> de inventario industrial clase A, en más de 340 propiedades monitoreadas. Durante el año 2017 se incorporaron 30 naves industriales nuevas por más de 490 mil m<sup>2</sup>.

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 2017, la tasa de disponibilidad se registró en 5.5%.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Querétaro es importante y se espera que durante el año 2018 se entreguen 87 mil m<sup>2</sup>, de manera adicional se espera que en los próximos años se concluyan 141 mil m<sup>2</sup> que se encuentran en proyecto.

Durante el 2017 se reportaron transacciones de renta y venta en inmuebles clase A por más de 510 mil m<sup>2</sup>, en los cinco submercados que componen la ciudad.

A diciembre del año 2017, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$4.2 por m<sup>2</sup> mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$3.1 y EUA\$5.6 por m<sup>2</sup>, 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 Mexico 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/ m<sup>2</sup>). Renta mensual de naves y bodegas Clase A**



Fuente: Colliers

### Ciudad Juárez

En Ciudad Juárez se cuenta con más de 180 propiedades clase A, lo que representa 3.0 millones de m<sup>2</sup> de inventario total. Durante el año 2017 se incluyeron al inventario dos nuevas naves clase A (13 mil m<sup>2</sup>). Se espera que durante el año se incorporen más de 60 mil m<sup>2</sup> al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La oferta de superficie disponible ha ido en decremento desde inicios de 2016, en el cual se registraban niveles cercanos a 8.6%, actualmente la oferta se ha reducido y a finales de 2017, la tasa de disponibilidad se encuentra en 5.4%.

Durante 2017, el mercado se registró con poca actividad en rentas e inversiones de inmuebles industriales, durante el año se absorbieron más de 46 mil m<sup>2</sup>, en los principales submercados.

Al final del año 2017, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$4.3 por m<sup>2</sup> mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$3.20 y EUA\$4.5 por m<sup>2</sup>, dentro de los siete corredores monitoreados.

Ciudad Juarez, 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.

## Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas en el país se concentra principalmente en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. En los últimos años, las tres ciudades han mostrado un aumento importante en su inventario en conjunto con una demanda muy activa.

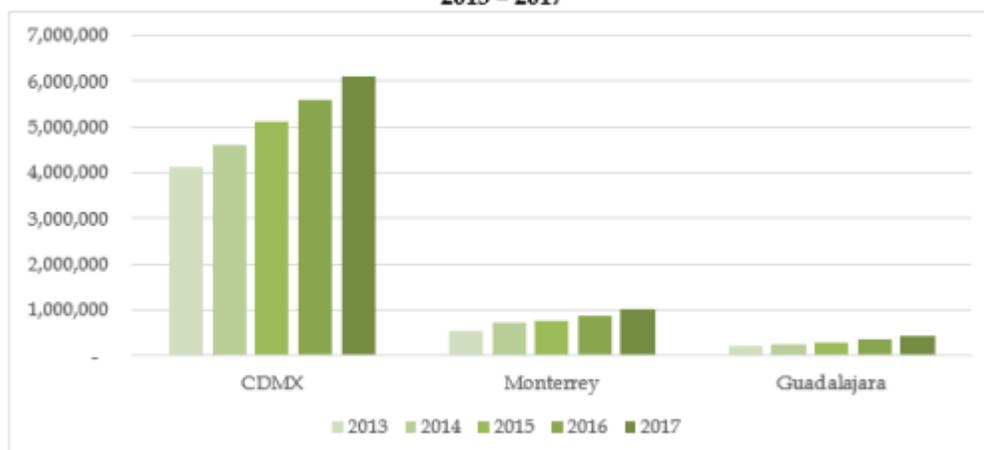
La Ciudad de México registra dinamismo en operaciones de renta y venta, una construcción sostenida de edificios de primera categoría y precios competitivos.

Monterrey, mantiene una oferta de superficie alta, de manera adicional 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 m<sup>2</sup> lo que significa un 50 % del inventario actual de la ciudad, se espera que, durante los siguientes años la industria muestre un mayor dinamismo.

Los precios de salida en renta se mantienen en dólares, sin embargo, a raíz de los cambios en el entorno internacional, los desarrolladores 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 aumentado en los últimos meses, 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 m<sup>2</sup>**  
2013 - 2017



Fuente: Colliers

*Ciudad de México*

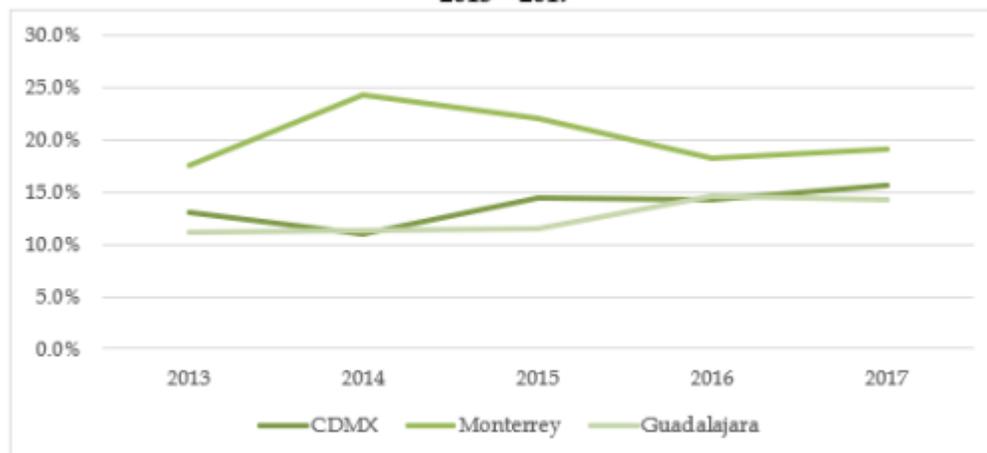
Durante año 2017 en la Ciudad de México y área metropolitana, se monitoreó la incorporación de 30 edificios clase A+ y A que se añadieron al mercado, aumentando el inventario en más 500 mil m<sup>2</sup>, algunos de estos edificios construidos fueron pre-arrendados de manera importante.

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 15.6%.

En cuanto a la clase A+ y A, en la actualidad, más de 1.3 millones de m<sup>2</sup> se encuentran en construcción fueron monitoreados en 75 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\$22 y EUA\$40 por m<sup>2</sup> en el área CBD y entre EUA\$15 y EUA\$32 por m<sup>2</sup> en las áreas suburbanas. Se espera que los precios continúen con el mismo comportamiento.

**Tasa de disponibilidad Clases A+ y A,  
2013 - 2017**



Fuente: Colliers

*Monterrey*

En Monterrey se cuenta con 108 propiedades clase A+ y A, lo que representa 1.0 millón de m<sup>2</sup> de inventario total. Durante el año 2017 se incluyeron al inventario 13 nuevos edificios (138 mil m<sup>2</sup>) de primera categoría.

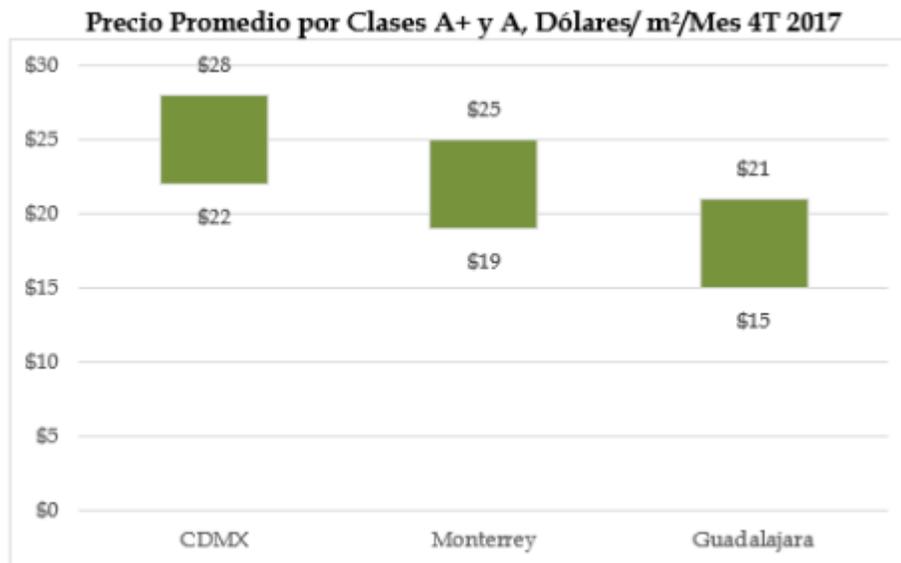
Se espera que durante los siguientes 3 años se incorporen más de 280 mil m<sup>2</sup> al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

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 2017 la tasa de disponibilidad se registra en niveles de 19.1%.

Durante 2017, el mercado se registró actividad importante en rentas e inversiones de inmuebles corporativos, durante el año se absorbieron más de 350 mil m<sup>2</sup>, en los principales submercados.

Al final del año 2017, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$22 por m<sup>2</sup> mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$19 y EUA\$25 por m<sup>2</sup>, dentro de los siete corredores monitoreados.

El desarrollo continúa en la ciudad de Monterrey, siendo la segunda ciudad más importante del país en términos económicos, se espera que el impulso industrial y corporativo continúe con la misma inercia durante los próximos años.



Fuente: Colliers

### Guadalajara

En la zona metropolitana de Guadalajara en el año 2017, dentro de los 7 corredores principales se cuenta con 46 propiedades de primera categoría, lo que representa 427 mil m<sup>2</sup> de inventario total.

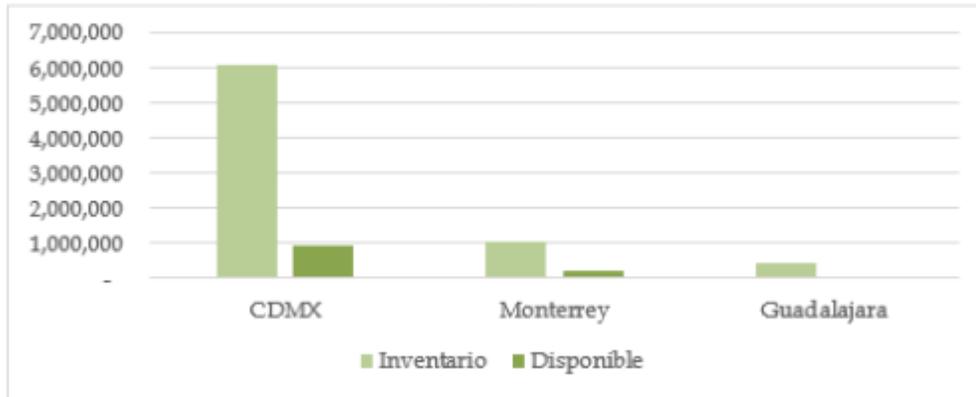
La oferta de superficie disponible se ha mantenido estable desde finales de 2016, en el cual se registraba en niveles de 14.7%, a diciembre de 2017 la tasa de disponibilidad se registra en niveles de 14.3%.

En la actualidad hemos monitoreado 11 edificios clase A+ y A en construcción, lo cual incrementará el inventario a más 210 mil m<sup>2</sup>. Se espera que estos proyectos se completen en los próximos 3 años.

A diciembre de 2017, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$17 por m<sup>2</sup> mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$15 y EUA\$21 por m<sup>2</sup>, 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 2017**

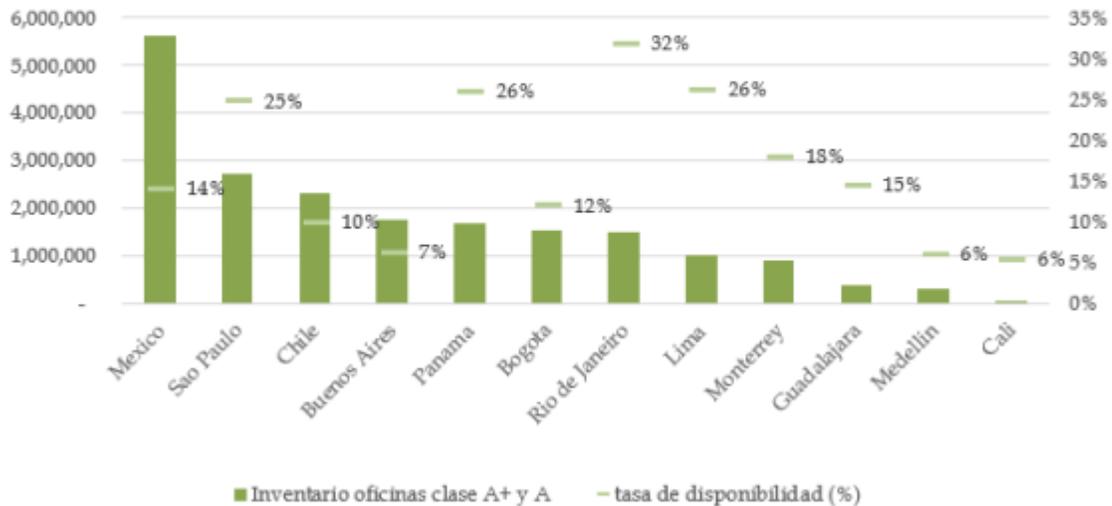


Fuente: Colliers

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

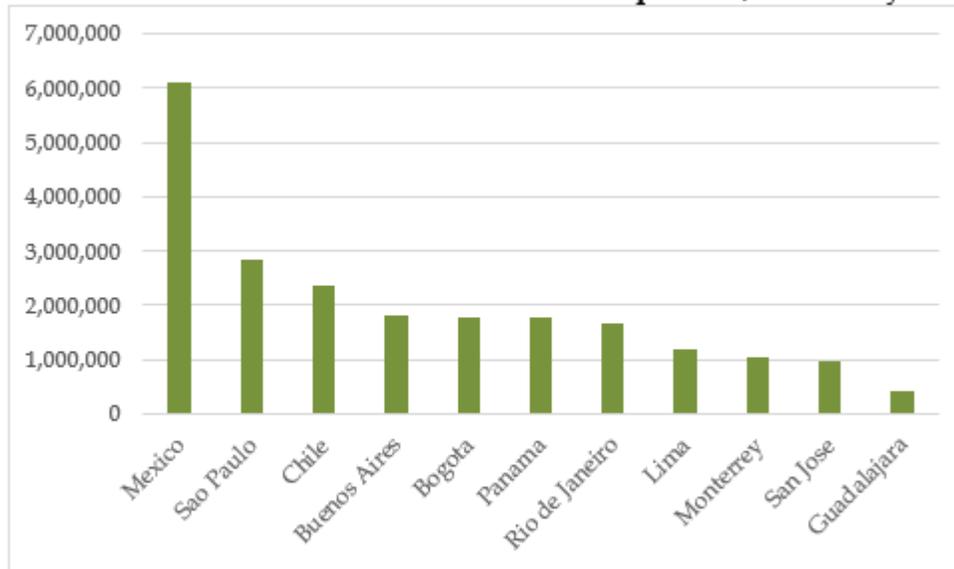
El mercado inmobiliario mexicano mantiene un crecimiento importante en su inventario, a diferencia de la tasa de disponibilidad que no muestran la misma tendencia, comparando el tamaño de mercado y la disponibilidad en otros mercados de América Latina, podemos apreciar que la Ciudad de México tiene un mercado con grandes oportunidades.

**Inventario y Tasa de Disponibilidad Clase A+ & A. 4T 2017**



En las distintas ciudades de Latinoamérica se continúa el desarrollo de inmuebles de primera categoría en los distintos mercados, Actualmente, la Ciudad de México es líder en la lista de las ciudades con el mayor número de metros cuadrados existentes en inmuebles clase A+ y A. Asimismo, las ciudades de Sao Paulo y Santiago de Chile muestran un crecimiento importante en el desarrollo de inmuebles.

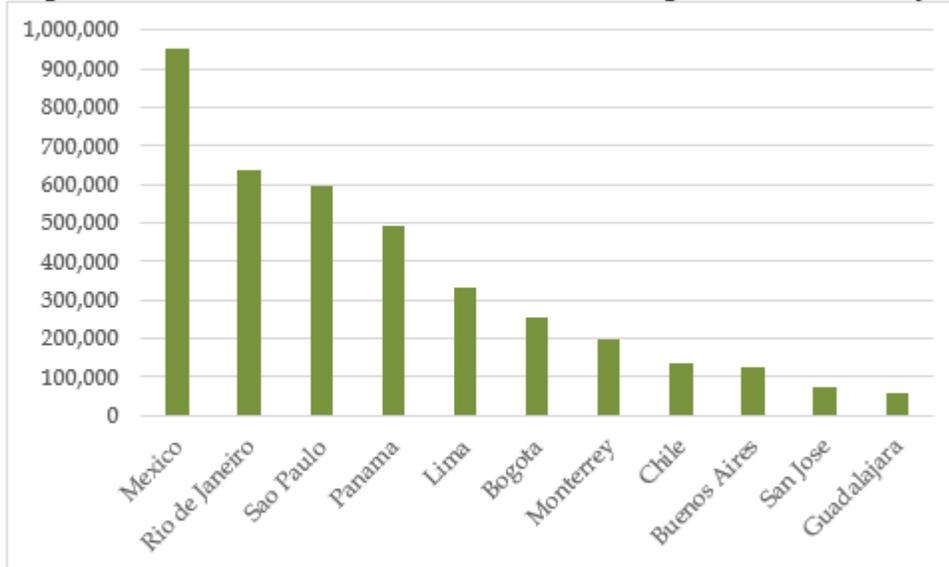
### Inventario de Oficinas en Metros Cuadrados por País, Clase A+ y A.



Fuente: Colliers

La Ciudad de Mexico registra más de 900 mil m<sup>2</sup> disponibles en inmuebles de primera categoría, sin embargo, eso representa solo el 14% de la tasa de disponibilidad, a diferencia de los 600 mil m<sup>2</sup> registrados en Rio de Janeiro, que significa una tasa de disponibilidad de 38%.

### Disponibilidad de Oficinas en Metros Cuadrados por País, Clase A+ y A.



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 2017 es EUA\$25.00 por m<sup>2</sup>, similar en comparación con otras ciudades de América Latina, tales como Bogotá, Buenos Aires y Sao Paulo.

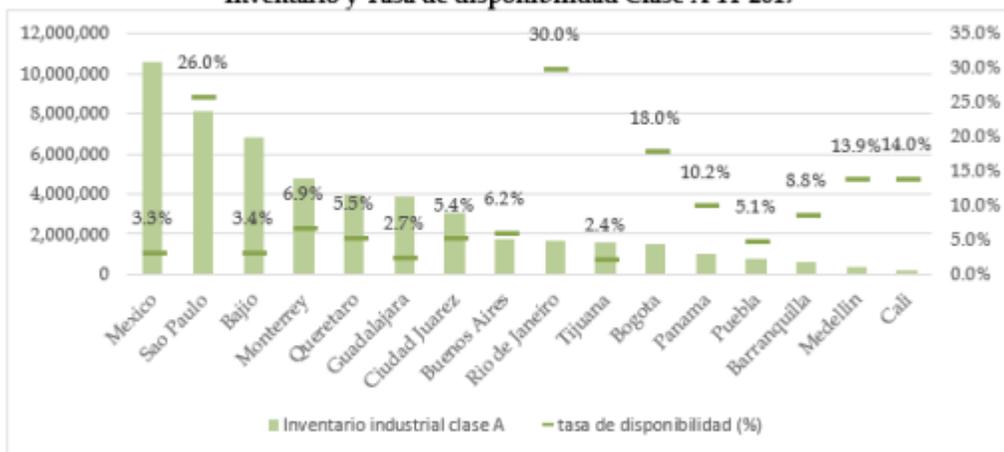
**Precios Mercado Oficinas, América Latina, Clase A, Dólares/m<sup>2</sup>/Mes**



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.

**Inventario y Tasa de disponibilidad Clase A 4T 2017**



Fuente: Colliers

De acuerdo con Colliers International, el ingreso mensual promedio de la clase del sector industrial en el área metropolitana de la Ciudad de México, el precio por metro cuadrado a diciembre 2017 es de EUA\$3.0 a EUA\$6.0 por metro cuadrado mensual, en comparación con los mercados como: Panamá, Sao Paulo y Rio de Janeiro, México registra costos de arrendamiento sumamente competitivos.



Fuente: Colliers

Consideramos que existe un dinamismo importante en la actividad del mercado mexicano, en sus distintos mercados industrial, comercial y oficinas, la demanda ha sido cubierta por la gran cantidad de inmuebles que han sido incorporados en el mercado, y se espera que los precios continúen sin cambios importantes en el corto y mediano plazo.

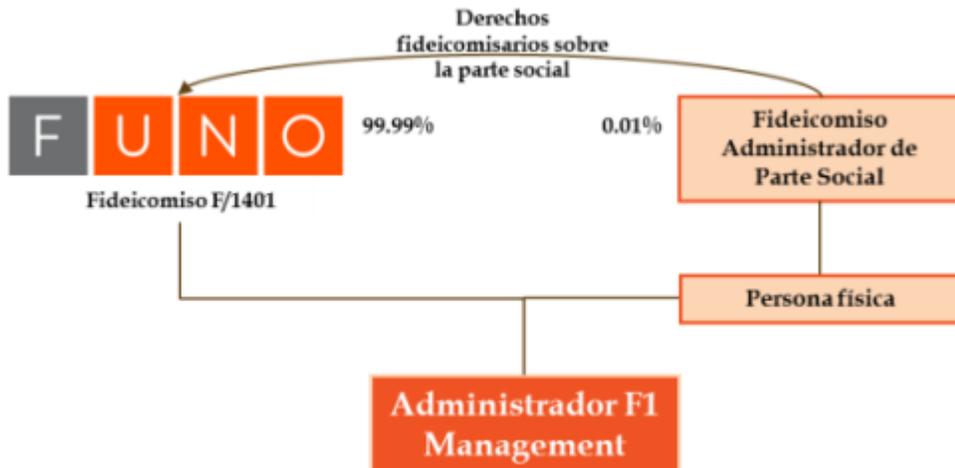
#### **(vii) Estructura de administración**

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 2017, 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 30 de junio 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 “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 al final de cada periodo:

			<u>Total distribuido</u>
	<u>Por CBFÍ</u>	<u>Fecha de Pago</u>	
	<i>(Ps.)</i>	<i>(Ps. en miles)</i>	
<b>2011</b>			
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
<b>2012</b>			
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
<b>2013</b>			
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
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

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

Para consultar mas información sobre la distribución de este trimestre ver Subsección “Distribución Trimestral” del apartado “Comentarios y Análisis de la Administración” al inicio del presente documento para consultar

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 todas las entidades federativas 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 30 de junio de 2018, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 531 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 329 comerciales, 115 industriales y 91 de oficinas, con 8.4 millones de metros cuadrados de GLA (3.2 millones comerciales, 4.1 millones industriales y 1.1 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2017 del 94.8%. Al 30 de junio de 2018, nuestra Cartera Estabilizada consistía en:

- 345 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de millones de metros cuadrados (38.0% 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 (48.5% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.3% en base al GLA.
- 96 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.1 millones de metros cuadrados (13.4% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 84.2% en base al GLA.

La siguiente tabla incluye información de nuestra Cartera Estabilizada al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de junio de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial(1)	329	345	3,200,195	38.0%	94.8%	7,269,720	51.0%	199.70
Industrial(2)	115	116	4,086,953	48.5%	97.3%	3,757,584	26.4%	78.72
Oficinas(3)	91	96	1,131,640	13.4%	84.2%	3,230,350	22.7%	282.36
<b>Total2T2018</b>	<b>535</b>	<b>557</b>	<b>8,418,787.2</b>	<b>38.0%</b>	<b>94.6%</b>	<b>14,257,653</b>	<b>100.0%</b>	<b>149.18</b>

<sup>(1)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.2% del RFA.

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

<sup>(3)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 1.0% del RFA.

<sup>(4)</sup> 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 (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de marzo de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial(1)	328	343	3,147,496	38.1%	94.8%	7,038,989	49.0%	196.53
Industrial(2)	113	114	4,005,749	48.4%	96.9%	3,598,920	25.0%	77.24
Oficinas(3)	90	95	1,117,704	13.5%	86.8%	3,729,207	26.0%	320.36
<b>Total1T2018</b>	<b>531</b>	<b>552</b>	<b>8,270,949.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>94.8%</b>	<b>14,367,116</b>	<b>100.0%</b>	<b>152.76</b>

<sup>(1)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.1% del RFA.

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

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

<sup>(4)</sup> 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 <sup>2</sup> ) 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 <sup>2</sup> por tipo de operación
Comercial <sup>(1)</sup>	329	344	3,321,756	39.3%	94.6%	7,098,362	49.4%	188.21
Industrial <sup>(2)</sup>	113	114	4,002,542	47.4%	96.4%	3,603,339	25.1%	77.82
Oficinas <sup>(3)</sup>	89	94	1,123,488	13.3%	86.0%	3,657,545	25.5%	315.60

Total 2017	<b>531</b>	<b>552</b>	<b>8,447,785</b>	100.0%	94.3%	14,359,246	<b>100.0%</b>	150.18
------------	------------	------------	------------------	--------	-------	------------	---------------	--------

<sup>(a)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

<sup>(b)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

<sup>(c)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.8% del RFA.

<sup>(d)</sup> 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-) 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- por tipo de operación
Comercial <sup>(a)</sup>	309	325	2,954,328	40.1%	93.6%	5,993,459	48.7%	180.70
Industrial <sup>(b)</sup>	104	105	3,570,278	48.4%	96.5%	3,199,447	26.0%	77.36
Oficinas <sup>(c)</sup>	84	89	845,330	11.5%	88.2%	3,101,373	25.2%	346.64
<b>Total 2016</b>	<b>497</b>	<b>519</b>	<b>7,369,935</b>	<b>100.0%</b>	<b>94.4%</b>	<b>12,294,279</b>	<b>100.0%</b>	<b>147.29</b>

<sup>(a)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.7% del RFA.

<sup>(b)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

<sup>(c)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

<sup>(d)</sup> 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.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2015 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial(1)	306	321	2,856,981	40.4%	93.2%	5,429,818	49.6%	169.9
Industrial(2)	101	102	3,400,690	48.0%	96.9%	2,810,293	25.7%	71.1
Oficinas(3)	81	86	821,604	11.6%	92.9%	2,702,356	24.7%	294.9
<b>Total 2015</b>	<b>488</b>	<b>509</b>	<b>7,079,274</b>	<b>100.0%</b>	<b>95.0%</b>	<b>10,942,467</b>	<b>100.0%</b>	<b>135.7</b>

<sup>(a)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 5.5% del RFA.

<sup>(b)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.3% del RFA.

<sup>(c)</sup> Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 3.6% del RFA.

<sup>(d)</sup> 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.

Ver Subsección “Ocupación del Portafolio” del apartado “Comentarios y Análisis de la Administración” al inicio del presente documento para consultar información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 30 de junio de 2018.

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 diversas entidades federativas, incluyendo Nuevo León, 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 30 junio de 2018, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todas las entidades federativas 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.

Ver Subsección “Ocupación del Portafolio por Geografía” del apartado “Comentarios y Análisis de la Administración” al inicio del presente documento para consultar un resumen de nuestra Cartera por entidad federativa al 30 de junio 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 entidades gubernamentales, entre otros. Al 30 de junio de 2018, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 26.7% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.9% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.3% del GLA de nuestra Cartera o el 9.1% 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 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre del 2017, 2016 y 2015:

<b>10 Mayores Clientes en RFA</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>	<b>10 Mayores Clientes en GLA</b>	<b>GLA (m2)</b>	<b>% GLA Total</b>
Tienda de Autoservicio	1,295,542	9.1%	Tienda de Autoservicio	900,637	11.3%
Educación	543,065	3.8%	Educación	256,161	3.2%
Banco	416,258	2.9%	Banco	182,245	2.3%
Entretenimiento	262,939	1.8%	Entretenimiento	134,975	1.7%
Alimentos	212,209	1.5%	Tienda de Autoservicio	127,855	1.6%
Entidad Gubernamental	201,875	1.4%	Alimentos	125,913	1.6%
Estacionamiento	176,287	1.2%	Logística	115,983	1.5%
Proveedor de Oficinas Compartidas	162,932	1.1%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Hospedaje	154,428	1.1%	Industrial	87,660	1.1%
Entrenamiento	127,611	0.9%	Entretenimiento	85,806	1.1%
<b>10 Clientes 2T2018</b>	<b>3,553,145</b>	<b>24.9%</b>	<b>10 Clientes 2T2018</b>	<b>2,123,275</b>	<b>26.7%</b>

<b>10 Mayores Clientes en RFA</b>	<b>RFA (Ps. \$ en miles)</b>	<b>% RFA Total</b>	<b>10 Mayores Clientes en GLA</b>	<b>GLA (m.)</b>	<b>% GLA Total</b>
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%
<b>10 Clientes 2017</b>	<b>3,629,108</b>	<b>25.3%</b>	<b>10 Clientes 2017</b>	<b>2,141,769</b>	<b>27.0</b>

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

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m <sup>2</sup> )	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	980,216	9.0%	Tienda de Autoservicio	755,547	11.2%
Banco	794,880	7.3%	Educación	256,161	3.8%
Educación	477,213	4.4%	Banco	186,598	2.8%
Banco	333,352	3.0%	Educación	163,000	2.4%
Entretenimiento	197,618	1.8%	Banco	129,238	1.9%
Alimentos	139,251	1.3%	Entretenimiento	123,912	1.8%
Hospedaje	131,780	1.2%	Logística	115,983	1.7%
Logística	111,540	1.0%	Tienda de Autoservicio	105,689	1.6%
Gobierno	109,993	1.0%	Bienes de Consumo	82,677	1.2%
Logística	96,688	0.9%	Panificadora	82,222	1.2%
10 Clientes 2015	3,372,531	30.8%	10 Clientes 2015	2,001,027	29.8%

### **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 30 de junio de 2018, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.5 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 5.8, 3.8 y 2.9 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 2017, aproximadamente 9.9% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 791,307 m<sup>2</sup> de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 17.4% 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 2017, 9.9% del GLA y 17.4% 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 30 de junio de 2018, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos <sup>(1)</sup>	Nº de contratos que expiran <sup>(2)</sup>	% de m <sup>2</sup> de contratos que expiran <sup>(3)</sup>	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) <sup>(4)</sup>	% de la RFA total que expira en el año <sup>(5)</sup>	Renta fija mensual por m <sup>2</sup> (Ps. \$) <sup>(6)</sup>
2018	614,707	7.7%	1,235,519	8.7%	
2019	977,024	12.3%	1,802,936	12.6%	154
2020	1,139,512	14.3%	1,950,572	13.7%	143
2021	4,634,919	58.2%	7,467,744	52.4%	134
Contratos Tácitamente Renovados <sup>(7)</sup>	598,501	7.5%	1,800,882	12.6%	251
<b>Total</b>	<b>7,964,663</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,257,653</b>	<b>100.0%</b>	<b>149</b>

<sup>(1)</sup> 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.

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

<sup>(3)</sup> RFA se refiere a la Renta base mensual multiplicado por 12.

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> 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 2017, 74.0% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 26.0% 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 entidad federativa al 30 de junio de 2018:

Ubicación	m2 Totales (000's m2)	m2 Ocupados (000's m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	36.62	35.79	98%	71.09	5
BAJA CALIFORNIA	9.03	9.03	100%	13.80	13
BAJA CALIFORNIA SUR	35.07	25.35	72%	63.43	4
CAMPECHE	0.95	0.95	100%	1.57	2
CHIAPAS	121.68	101.53	83%	214.23	6
CHIHUAHUA	109.71	108.00	98%	217.92	15
CIUDAD DE MEXICO	708.11	687.61	97%	1,959.75	67
COAHUILA	53.81	53.42	99%	111.16	15
COLIMA	13.55	13.55	100%	20.06	3
DURANGO	1.16	1.16	100%	0.98	2
ESTADO DE MEXICO	532.99	510.67	96%	847.62	33
GUANAJUATO	34.26	33.91	99%	76.03	6
GUERRERO	73.57	61.05	83%	127.35	10
HIDALGO	61.67	58.80	95%	122.29	3
JALISCO	406.44	395.87	97%	1,016.09	26
MICHOACAN	1.06	1.06	100%	1.81	2
MORELOS	38.44	36.61	95%	59.26	3
NAYARIT	44.79	43.17	96%	94.06	2
NUEVO LEON	235.55	216.13	92%	544.62	26
OAXACA	34.01	33.91	100%	34.27	3
PUEBLA	1.05	1.05	100%	2.54	2
QUERETARO	22.52	22.21	99%	84.09	5
QUINTANA ROO	240.15	229.19	95%	938.15	10
SAN LUIS POTOSI	9.28	9.28	100%	11.43	5
SINALOA	19.63	19.13	97%	23.78	7
SONORA	83.97	79.61	95%	142.18	15
TABASCO	22.15	18.60	84%	48.38	2
TAMAULIPAS	30.98	25.44	82%	51.48	11
TLAXCALA	35.47	35.18	99%	64.64	1
VERACRUZ	101.24	91.27	90%	154.46	17
YUCATAN	74.28	68.07	92%	141.54	7
ZACATECAS	7.01	7.01	100%	9.68	1
Total 2T18	3,200.19	3,033.60	95%	7,269.72	329
Total 2017 <sup>(a)</sup>	3,321.80	3,143.00	95%	7,098.40	329
Total 2016 <sup>(a)(b)</sup>	2,954.30	2,763.90	94%	5,993.50	309
Total 2015 <sup>(2)</sup>	2,857.00	2,663.70	93%	5,429.80	306
Total 2014 <sup>(b)</sup>	2,164.80	2,054.40	95%	3,871.60	272

<sup>(a)</sup> El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

<sup>(b)</sup> Se incluyen cifras totales de 2016, 2015 y 2014 como referencia.

## Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por entidad federativa al 30 de junio de 2018:

Ubicación	m2 Totales (000's m2)	m2 Ocupados (000's m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	30.84	30.84	100%	29.64	1
BAJA CALIFORNIA	-	-	0%	-	0
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	0%	-	0
CAMPECHE	-	-	0%	-	0

CHIAPAS	15.59	15.59	100%	4.28	1
CHIHUAHUA	82.09	82.09	100%	72.83	6
CIUDAD DE MEXICO	44.93	44.93	100%	44.04	1
COAHUILA	137.99	119.27	86%	160.02	6
COLIMA	-	-	0%	-	0
DURANGO	23.19	23.19	100%	32.40	1
ESTADO DE MEXICO	2,599.16	2,588.75	100%	2,345.96	34
GUANAJUATO	20.66	20.66	100%	26.62	1
GUERRERO	-	-	0%	-	0
HIDALGO	-	-	0%	-	0
JALISCO	236.40	236.40	100%	218.40	4
MICHOACAN	-	-	0%	-	0
MORELOS	4.63	4.63	100%	4.29	1
NAYARIT	-	-	0%	-	0
NUEVO LEON	326.57	318.43	98%	371.42	24
OAXACA	-	-	0%	-	0
PUEBLA	45.51	45.51	100%	49.96	4
QUERETARO	159.50	146.86	92%	104.54	5
QUINTANA ROO	18.00	18.00	100%	15.55	1
SAN LUIS POTOSI	32.25	25.19	78%	22.17	2
SINALOA	-	-	0%	-	0
SONORA	15.96	15.96	100%	1.03	1
TABASCO	-	-	0%	-	0
TAMAULIPAS	293.69	241.39	82%	254.42	22
TLAXCALA	-	-	0%	-	0
VERACRUZ	-	-	0%	-	0
YUCATAN	-	-	0%	-	0
ZACATECAS	-	-	0%	-	0
Total 2T18	4,086.95	3,977.68	97%	3,757.58	115
Total 2017 <sup>(a)</sup>	4,002.50	3,858.80	96%	3,603.30	113
Total 2016 <sup>(a)(b)</sup>	3,570.30	3,446.50	97%	3,199.40	104
Total 2015 <sup>(a)</sup>	3,400.70	3,294.60	97%	2,810.29	101
Total 2014 <sup>(a)</sup>	3,136.00	3,023.10	96%	2,382.71	100

<sup>(a)</sup> El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

<sup>(b)</sup> Se incluyen cifras totales de 2016, 2015 y 2014 como referencia.

## Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por entidad federativa al 31 de marzo de 2018:

Ubicación	m2 Totales (000's m2)	m2 Ocupados (000's m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	1.25	1.25	100%	1.12	1
BAJA CALIFORNIA	4.05	4.05	100%	6.26	3
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	0%	-	0
CAMPECHE	-	-	0%	-	0
CHIAPAS	-	-	0%	-	0
CHIHUAHUA	-	-	0%	-	0
CIUDAD DE MEXICO	849.91	771.44	91%	2,717.31	49
COAHUILA	-	-	0%	-	0
COLIMA	0.38	0.38	100%	1.52	1
DURANGO	-	-	0%	-	0
ESTADO DE MEXICO	145.19	67.42	46%	170.79	4
GUANAJUATO	-	-	0%	-	0
GUERRERO	-	-	0%	-	0
HIDALGO	-	-	0%	-	0

JALISCO	24.63	23.44	95%	71.17	4
MICHOACAN	-	-	0%	-	0
MORELOS	-	-	0%	-	0
NAYARIT	-	-	0%	-	0
NUEVO LEON	43.76	24.03	55%	84.21	16
OAXACA	-	-	0%	-	0
PUEBLA	0.66	0.66	100%	2.97	1
QUERETARO	28.57	27.48	96%	99.25	3
QUINTANA ROO	16.28	16.28	100%	49.10	0
SAN LUIS POTOSI	-	-	0%	-	0
SINALOA	0.82	0.82	100%	1.97	1
SONORA	5.71	5.71	100%	5.54	2
TABASCO	-	-	0%	-	0
TAMAULIPAS	1.44	1.44	100%	0.91	1
TLAXCALA	-	-	0%	-	0
VERACRUZ	5.01	5.01	100%	8.26	3
YUCATAN	3.97	3.97	100%	9.98	2
ZACATECAS	-	-	0%	-	0
<b>Total 2T18</b>	<b>1,131.64</b>	<b>953.38</b>	<b>84%</b>	<b>3,230.35</b>	<b>91</b>
<b>Total 2017<sup>(a)</sup></b>	<b>1,123.50</b>	<b>965.80</b>	<b>86%</b>	<b>3,657.50</b>	<b>89</b>
<b>Total 2016<sup>(a)(b)</sup></b>	<b>845.30</b>	<b>745.60</b>	<b>88%</b>	<b>3,101.40</b>	<b>84</b>
<b>Total 2015<sup>(a)(b)</sup></b>	<b>821.60</b>	<b>763.60</b>	<b>93%</b>	<b>2,702.36</b>	<b>81</b>
<b>Total 2014<sup>(a)(b)</sup></b>	<b>650.40</b>	<b>593.80</b>	<b>91%</b>	<b>1,788.96</b>	<b>72</b>

<sup>(a)</sup> 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.

<sup>(b)</sup> 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

<sup>(c)</sup> Se incluyen cifras totales de 2016, 2015 y 2014 como referencia.

### **Cartera en Desarrollo**

Al 31 de marzo de 2018 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 10 Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, agreguen un GLA aproximado de 739,890.5 m<sup>2</sup> a nuestra Cartera Estabilizada. Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 3 propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 85,468 metros cuadrados;
- 3 propiedades industriales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 386,469 metros cuadrados; y
- 2 propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 40,553 metros cuadrados;
- 3 propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 227,400 metros cuadrados;

### **Cartera en Desarrollo JV**

Una 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) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como “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 113,876 m<sup>2</sup> de área comercial (incluyendo un hotel), 84,890 m<sup>2</sup> de área residencial y 212,213 m<sup>2</sup> de área de oficinas. 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.

Para consultar mas información acerca de la cartera en Desarrollo ver Subsección “Portafolio en Desarrollo” del apartado “Comentarios y Análisis de la Administración” al inicio del presente documento.

Continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México de la Cartera Mitikah, a través de la co-inversión con Helios. 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 m<sup>2</sup> de área comercial (incluyendo un hotel), 84,890 m<sup>2</sup> de área residencial y 251,792 m<sup>2</sup> de área de oficinas. 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.

### ***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 cierre de trimestre:

Ver Subsección “Resumen del Portafolio” y “Ocupacion del Portafolio” del apartado “Comentarios y Análisis de la Administración” al inicio del presente documento.

***(ii) Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.***

Para consultar información relativa a este apartado, favor de ver la sección “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 “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) Ver sección “Información Relevante del Trimestre” Subsecciones “Reconciliación NOI y FFO” y “Discusión de Resultados Trimestrales” del apartado “Comentarios y Análisis de la Administración” al inicio del presente documento.***

***Funds From Operations***

Consideramos que la 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 CBFI. 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. Ver sección “Información Relevante del Trimestre” Subsecciones “Reconciliación NOI y FFO” y “Discusión de Resultados Trimestrales” del apartado “Comentarios y Análisis de la Administración” al inicio del presente documento.

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

Durante el primer cuarto de 2018 se anunció la venta de un terreno que originalmente formaba parte del portafolio California, uno de los dos portafolios de manufactura ligera que adquirimos durante 2013. Compramos este terreno en Ps. 81.6 millones; y recientemente decidimos comenzar a desarrollarlo, habiendo invertido al momento Ps. 30.5 millones adicionales. El día de hoy hemos decidido vender este terreno por un total de Ps. 197.4 millones, lo que implica una ganancia contra el precio de adquisición más inversión realizada de Ps. 85.3 millones.

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

Durante el cuarto trimestre 2017, en el frente de adquisiciones, cerramos la adquisición de La Teja, la porción restante en desarrollo de la Cartera Frimax; también cerramos la adquisición de 13 (trece) propiedades de la Cartera Turbo y la Cartera Apolo II compuesta por 16 propiedades. También acordamos los términos para la adquisición del edificio de oficinas ubicado en Montes Urales 620 y, por último, realizamos la venta de un terreno en Celaya perteneciente a la Cartera Kansas. Al 31 de marzo de 2018 aún tenemos pendiente completar la adquisición de dos propiedades comerciales adicionales de la Cartera Turbo.

En el frente de desarrollo, hemos realizado la apertura de operaciones de varias de nuestras propiedades que estaban en desarrollo, como por ejemplo Patio Tlalpan y Patio Revolución en el segmento comercial. Durante este trimestre también recibimos una parte de Torre Cuarzo que se encuentra totalmente rentada y continuamos en espera de que el desarrollador nos entregue el resto del edificio, el cual seguimos en proceso de renta. Hemos agregado a nuestra Cartera de Desarrollo los proyectos comerciales de Guanajuato y Tapachula que recibimos con la adquisición de la Cartera Turbo, el proyecto industrial Escato que forma parte de la Cartera Frimax y ya iniciamos el desarrollo de La Isla II en Cancún.

Con respecto a la Cartera Mitikah, se ha tenido un avance mucho mayor del esperado originalmente en su primera fase y adicionalmente, el proyecto lleva vendidos más del 50% de los departamentos de la torre residencial.

En términos de adquisiciones, se retomó el proceso de cierre de la Cartera Turbo. La primera propiedad en transferir es Fashion Mall Tuxtla Gutiérrez. Se trata de un centro comercial en una de las ciudades con mayor consumo y dinamismo económico del sureste del País. Este centro comercial está anclado por una de las mayores cadenas departamentales de lujo de México y cuenta con una oferta comercial y de entretenimiento extensa.

Durante el primer trimestre de 2017, se hizo el cierre de la primera porción de la Cartera Frimax, anunciado en noviembre de 2016. Se trata de un parque industrial ubicado en el corredor Toluca, que cuenta con un área total rentable de 212,000 m<sup>2</sup> y está ocupada al 100%.

Asimismo, durante el primer trimestre de 2017, finalizamos nuestra estrategia de cobertura de deuda a través del cierre de operaciones full cross-currency swaps por un total de EUA\$150 millones. Al 31 de diciembre de 2017, el monto total cubierto de nuestra deuda en dólares asciende a EUA\$450.0 millones.

Por otro lado, durante el segundo trimestre del 2017 se real la adquisición del terreno de Cartera Escatto por Ps. \$80 millones ubicado en Lerma, Estado de México, así como la compra de la Cartera Saqqara por Ps. \$702 millones, ubicado en San Pedro Garza García en Monterrey, Nuevo León.

Durante 2016 invertimos en las adquisiciones de 3 propiedades de la Cartera Individual Puerta del Hierro, Torre Cuarzo y Midtown Jalisco las cuales se encuentran en desarrollo, 1 propiedad de la Cartera Individuales Industriales El Salto, 2 propiedades de la Carera Turbo Park Tower Vallarta y Espacio Tollocan la cual se encuentra en desarrollo. Durante el año 2016 se terminaron y se entregaron Patio Revolución, Torre Latino, San Martin Obispo I y II, La Purísima, Xochimilco I, Gustavo Baz I y Torre Diana, y seguimos con el desarrollo de la 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 113,876 m<sup>2</sup> de área comercial (incluyendo un hotel), 84,890 m<sup>2</sup> de área residencial y 212,213 m<sup>2</sup> de área de oficinas. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones (Ps. \$651 millones del componente comercial y Ps. \$1,116 millones del componente de oficinas, asumiendo una renta promedio por metro cuadrado de Ps. \$574.00 y Ps. \$455, respectivamente). 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 37% en su componente comercial y al 14% en su componente de oficinas. En tanto la Cartera Mitikah esté en construcción, no recibiremos ingresos por concepto de rentas de la propiedad que anteriormente formaba parte de la Cartera Colorado (una pérdida anual de ingresos aproximada de Ps. \$515 millones, estimada sobre la base de potenciales ingresos de renta anual menos el interés hipotético relacionado al costo de adquisición de la Cartera Colorado).

Durante 2015 invertimos los recursos de nuestra más reciente oferta pública de CBFIs en menos de 18 meses, en línea con el compromiso asumido durante dicha oferta, en las adquisiciones de la Cartera Kansas, Cartera Indiana, Cartera Florida, Cartera Utah, Cartera Buffalo y Cartera Oregon. Igualmente, durante 2016 continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, mejorando nuestros objetivos estimados de retorno.

Durante 2014 invertimos en las adquisiciones de la Cartera Colorado, Cartera California, Cartera Maine, Cartera Corporativo San Mateo, Cartera Hotel Centro Histórico, Cartera La Viga, dos propiedades de la Cartera R15, dos propiedades de la Cartera P12 y la Cartera Samara. Sobre los proyectos en desarrollo, durante el año se terminó y entregó la propiedad comercial Adana Aguascalientes y además se entregaron 303,374 m<sup>2</sup> de GLA de San Martin Obispo I, San Martin Obispo II y la Purísima.

*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 presentan 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) COMISIONES, COSTOS Y GASTOS DEL ADMINISTRADOR, ASESOR O DE CUALQUIER OTRO(S) TERCERO(S) QUE RECIBA(N) PAGO POR PARTE DEL FIDEICOMISO**

En relación a nuestras transacciones de formación, celebramos: (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con F2 Services, S.C.; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management, como se describe más adelante. Posteriormente, celebramos contratos de prestación de servicios de administración con (i) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. para la administración de la Cartera Morado; (ii) Hines Interests, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Maine; y (iii) Finsa Holding, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont.

#### ***i) Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor***

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito

(pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

***ii) Contrato de Administración con F1 Management, S.C.***

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 Hábilés 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.

***iii) Contrato de Administración con Jumbo Administración***

Por la prestación de estos servicios por parte de Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Morado; una cantidad equivalente al importe total de las cuotas de mantenimiento, cuotas de publicidad y servicios cobradas a los arrendatarios y usuarios de los Activos conforme a sus respectivos Contratos de Arrendamiento; y una cantidad equivalente al 0.5% (punto cinco por ciento) anual sobre el valor de aportación de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso, pagadera por trimestres vencidos.

***iv) Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Maine***

Por la prestación de estos servicios por parte de Hines Interests, S.A. de C.V., pagamos anualmente la cantidad de Ps. \$1,640,000.00 (un millón seiscientos cuarenta mil Pesos 00/100 M.N.) más IVA, de los ingresos que efectivamente cobremos de la Cartera Maine.

***v) Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Vermont***

Por la prestación de estos servicios por parte de Finsa Holding, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto a la Cartera Vermont.

**vi) Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.**

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

**vii) Contrato de Servicios de Representación con Cabi Inver, S.A. de C.V.**

Por la prestación de estos servicios por parte de Cabi Inver, S.A. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del monto pactado como renta o uso, por cada nuevo Contrato de Arrendamiento, (no incluye renovaciones o prórrogas de contrato) celebrado con su intermediación, topado a 5 (cinco) años de vigencia del contrato respectivo.

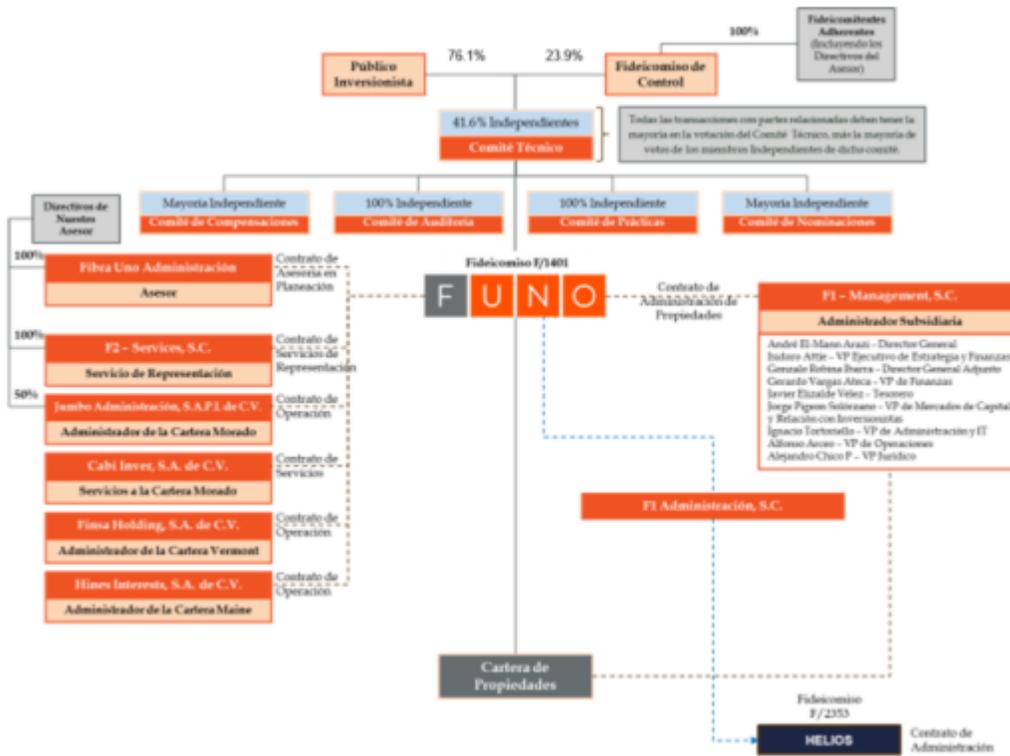
76.1%      23.9%

**E) 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.

**F) MERCADO DE CAPITAL.****(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs.****Estructura del Fideicomiso**

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



**Principales Tenedores de CBFIs**

a siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de marzo 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	948,421,644	23.9%

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 marzo de 2018, un total de 3,964,259,186.00 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 el símbolo "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.

Desde nuestra Oferta Inicial, nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos:

	FUNO	PROLOGIS	TERRAFINA	VESTA	FIBRA INN	FIBRAMTY	FI&RA				
Propiedades de Inversión <sup>(1)</sup>	\$206,625	\$60,821	\$41,006	\$30,089	\$42,165	\$1,742 <sup>(2)</sup>	\$15,783	\$10,606	\$13,991	\$9,751	\$4,388
Número de Propiedades <sup>(3)</sup>	531	15	197	288	284	174	18	43	87	43	32
AMR (m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup>	8.3	0.9	10.8	3.4	3.8	2.5	0.53	6,944 <sup>(5)</sup>	11,926 <sup>(5)</sup>	0.50	27
Ocupación	94.8%	89.7%	96.0%	92.2%	93.5%	93.5%	95.4%	63.7%	66%	95.8%	96.1%
Ingresos por propiedades de inversión <sup>(1)</sup>	\$4,129	\$1,154	\$890	\$888	\$895	\$31.4 <sup>(2)</sup>	\$333	\$501	\$1,008	\$228	\$110
Tipo de Activo <sup>(6)</sup>											
Capitalización de mercado <sup>(7)</sup>	\$5,732	\$2,097	\$1,175	\$778	\$1,078	\$822	\$238	\$271	\$479	\$381	\$183

Otros en millones de pesos, al cierre del 31 de 2018.  
 (1) Incluye propiedades de propiedades de inversión o arrendamiento en acuerdos.  
 (2) Otros en millones de millones de dólares.  
 (3) Número de unidades en operación.  
 (4) Tipo de activos como % del GLA.  
 (5) Información obtenida de Prologis al 30 de junio de 2018.  
 (6) Otros en US\$ MM.  
 Fuente: Reportes trimestrales del 1/2/2018.

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:

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
2011	23.80	25.00	19.40	18.5%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.9%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.2%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	4.0%	7,734,537
2015	37.99	46.09	34.31	-12.6%	5,803,956
2016	31.22	40.47	29.20	-17.8%	6,941,874
2017	28.95	34.93	27.76	-7.3%	7,867,782

<sup>(1)</sup>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 del 2011

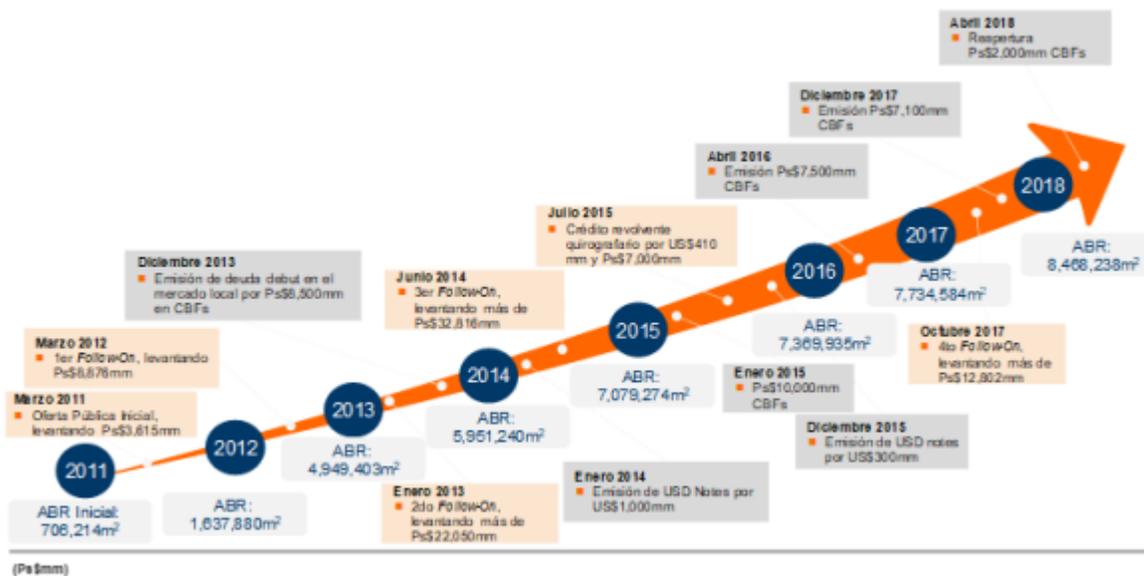
Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2015	45.20	45.44	41.50	4.0%	3,935,914
Febrero de 2015	41.93	46.09	41.93	-7.2%	4,651,285
Marzo de 2015	40.41	42.61	39.82	-3.6%	10,211,732
Abril de 2015	38.28	41.35	38.28	-5.3%	5,865,832
Mayo de 2015	39.28	40.03	38.28	2.6%	7,189,662
Junio de 2015	37.31	38.96	36.39	-5.0%	8,635,041
Julio de 2015	38.70	38.96	37.64	3.7%	5,165,448
Agosto de 2015	35.89	38.66	34.31	-7.3%	5,703,252
Septiembre de 2015	34.91	36.84	34.56	-2.7%	3,809,641
Octubre de 2015	36.28	37.22	34.45	3.9%	3,809,641
Noviembre de 2015	38.51	38.67	34.70	6.1%	4,886,343
Diciembre de 2015	37.99	38.10	36.39	-1.4%	3,881,287
Enero de 2016	36.36	38.80	34.73	-4.3%	5,956,043
Febrero de 2016	37.83	37.83	34.88	4.0%	6,224,490
Marzo de 2016	40.16	40.16	37.09	6.2%	8,610,539
Abril de 2016	39.32	40.47	37.54	-2.1%	4,707,948
Mayo de 2016	38.43	39.13	37.28	-2.3%	9,319,741
Junio de 2016	37.37	38.74	36.89	-2.8%	4,302,864
Julio de 2016	36.78	37.70	36.73	-1.6%	6,499,738
Agosto de 2016	35.35	37.75	35.35	-3.9%	6,716,335
Septiembre de 2016	34.43	35.79	34.35	-2.6%	6,961,114
Octubre de 2016	35.06	35.47	34.26	1.8%	5,148,686
Noviembre de 2016	31.23	35.71	29.20	-10.9%	8,935,150
Diciembre de 2016	31.22	32.76	30.73	0.0%	9,889,748
Enero de 2017	29.31	31.68	27.76	-6.1%	5,865,764
Febrero de 2017	29.06	30.20	28.74	-0.9%	15,936,263
Marzo de 2017	32.08	32.14	29.22	10.4%	10,417,144
Abril de 2017	32.88	32.88	31.49	2.5%	8,194,756
Mayo de 2017	33.05	34.54	32.46	0.5%	6,037,975
Junio de 2017	34.42	34.93	33.92	4.1%	5,118,231
Julio de 2017	32.90	34.61	32.90	-4.4%	3,376,260
Agosto de 2017	31.69	33.76	31.69	-3.7%	3,855,737
Septiembre de 2017	30.52	32.21	30.12	-3.7%	9,194,367
Octubre de 2017	29.98	31.75	29.73	-1.8%	14,104,694
Noviembre de 2017	28.93	29.97	28.16	-3.5%	6,718,181
Diciembre de 2017	28.95	28.95	27.99	0.1%	6,367,205
Enero de 2018	29.10	29.39	28.14	0.5%	5,110,988
Febrero de 2018	26.58	29.25	26.58	-8.7%	6,115,065
Marzo de 2018	27.36	28.22	26.78	2.9%	7,061,639
Abril de 2018	30.97	31.59	27.07	13.2%	3,688,468
Mayo de 2018	27.53	30.97	27.11	-11.1%	4,450,438
Junio de 2018	28.84	31.59	26.84	4.8%	6,549,405

<sup>(1)</sup> Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento <sup>(1)</sup>	Volumen Operado Promedio Diario
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.8%	0
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.0%	839,453
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.0%	1,023,809
4T2012	39.00	39.00	28.86	34.0%	2,201,821
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.5%	5,710,727
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.2%	11,709,353
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.2%	4,552,663
4T2013	41.82	42.70	34.20	15.3%	5,017,063
1T2014	42.23	45.14	40.94	1.0%	5,520,649
2T2014	45.27	45.36	39.31	7.2%	11,353,334
3T2014	44.21	47.85	44.08	-2.3%	7,837,925
4T2014	43.48	47.89	40.67	-1.7%	7,086,243
1T2015	40.41	46.09	39.82	-7.1%	6,627,441
2T2015	37.31	41.35	36.39	-7.7%	7,460,351
3T2015	34.91	38.96	34.31	-6.4%	5,528,208
4T2015	37.99	38.67	34.45	8.8%	4,177,195
1T2016	40.16	40.16	34.73	5.7%	6,982,055
2T2016	37.37	40.47	36.89	-6.9%	6,131,757
3T2016	34.43	37.75	34.35	-7.9%	6,725,440
4T2016	31.22	35.71	29.20	-9.3%	7,975,969
1T2017	32.08	32.14	27.76	2.8%	10,491,095
2T2017	34.42	34.93	31.49	7.3%	6,337,776
3T2017	30.52	34.61	30.12	-11.3%	5,425,617
4T2017	28.95	31.75	27.99	-5.1%	9,272,849
1T2018	27.36	29.39	26.58	-5.5%	6,046,652
2T2018	28.84	31.59	26.84	5.4%	4,735,104

<sup>(1)</sup> Rendimiento con respecto al precio de cierre del trimestre anterior.

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



(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.

---

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

---

### Liquidez y Recursos de Capital

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

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

Amortizaciones de capital sobre deuda;

- Gastos de interés sobre deuda;

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2018 y 2016, se cuenta con un capital de trabajo positivo de Ps. \$5,621.9 y \$7,548.2 millones, respectivamente.

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestra Cartera. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestra Cartera en Desarrollo. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente

con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del resultado fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

#### Balance General

Ver Subsección "Balance General" del apartado "Comentarios y Análisis de la Administración" al inicio del presente documento.

### Control interno [bloque de texto]

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

Ver Subsecciones (i) "Reconciliación de NOI y FFO", (ii) "Resumen del Portafolio", (iii) "Ocupación del Portafolio" y (iv) "Ocupación del Portafolio por Geografía" del apartado "Comentarios y Análisis de la Administración" al inicio del presente documento.

#### Administradores

##### La Administración y los Comités

##### Miembros de nuestro Comité Técnico

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

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad
1	Moisés El-Mann Arazi	No	62
2	André El-Mann Arazi	No	52

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

#### **Directivos de nuestro Administrador**

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

<b>Nombre</b>	<b>Edad<sup>(1)</sup></b>	<b>Puesto</b>
André El-Mann Arazi	52	Director General
Isidoro Attié Laniado	47	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	54	Director General Adjunto
Gerardo Vargas Ateca	59	Vicepresidente de Finanzas
Javier Elizalde Vélez	44	Vicepresidente de Tesorería
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	48	Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas
Ignacio Tortoriello Tortoriello	60	Vicepresidente de Administración
Alfonso Arceo Oregón	45	Vicepresidente de Operaciones
Alejandro Chico Pizarro	42	Vicepresidente Jurídico

#### **Operaciones con partes relacionadas**

##### **Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas**

##### **Antecedentes**

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

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

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

**Auditor Externo**

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

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBF1, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBF1 y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

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

**Asesor Fiscal**

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

---

## [110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: FUNO

Periodo cubierto por los estados financieros: 2018-01-01 al 2018-06-30

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2018-06-30

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

Descripción de la moneda de presentación : MXN

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: MILES

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 2

Tipo de emisora: FIBRAS

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

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,503,940,000	5,634,448,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	2,033,105,000	2,109,322,000
Impuestos por recuperar	2,966,451,000	3,318,298,000
Otros activos financieros	1,755,307,000	1,411,421,000
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	10,258,803,000	12,473,489,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	10,258,803,000	12,473,489,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
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	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	4,565,469,000	4,364,675,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	210,580,303,000	203,064,242,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	443,698,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	1,609,094,000	1,708,942,000
Total de activos no circulantes	218,017,330,000	210,844,021,000
Total de activos	228,276,133,000	223,317,510,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,302,518,000	4,127,805,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	4,997,057,000	2,474,703,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
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	8,299,575,000	6,602,508,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	8,299,575,000	6,602,508,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,673,955,000	1,251,025,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	67,514,720,000	65,587,443,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
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	69,188,675,000	66,838,468,000
Total pasivos	77,488,250,000	73,440,976,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	113,176,153,000	113,541,663,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	33,805,028,000	32,537,657,000
Otros resultados integrales acumulados	(117,216,000)	(19,865,000)
Total de la participación controladora	146,863,965,000	146,059,455,000
Participación no controladora	3,923,918,000	3,817,079,000
Total de capital contable	150,787,883,000	149,876,534,000
Total de capital contable y pasivos	228,276,133,000	223,317,510,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-06-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-06-30	Trimestre Año Actual 2018-04-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Anterior 2017-04-01 - 2017-06-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	8,344,984,000	7,144,018,000	4,215,178,000	3,580,056,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	8,344,984,000	7,144,018,000	4,215,178,000	3,580,056,000
Gastos de venta	1,715,676,000	1,486,140,000	865,710,000	743,078,000
Gastos de administración	654,062,000	459,505,000	379,866,000	232,031,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	5,975,246,000	5,198,373,000	2,969,602,000	2,604,947,000
Ingresos financieros	3,422,988,000	5,828,397,000	1,599,786,000	2,180,340,000
Gastos financieros	3,716,580,000	2,471,878,000	3,707,371,000	1,267,579,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	5,681,654,000	8,554,892,000	862,017,000	3,517,708,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	5,681,654,000	8,554,892,000	862,017,000	3,517,708,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	5,681,654,000	8,554,892,000	862,017,000	3,517,708,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	5,668,841,000	8,535,005,000	871,095,000	3,508,591,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	12,813,000	19,887,000	(9,078,000)	9,117,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.2102	2.6128	0.2211	1.1092
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.2102	2.6128	0.2211	1.1092
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.8983	2.2196	0.1631	0.9426
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.8983	2.2196	0.1631	0.9426

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-06-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-06-30	Trimestre Año Actual 2018-04-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Anterior 2017-04-01 - 2017-06-30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	5,681,654,000	8,554,892,000	862,017,000	3,517,708,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-06-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-06-30	Trimestre Año Actual 2018-04-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Anterior 2017-04-01 - 2017-06-30
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	5,681,654,000	8,554,892,000	862,017,000	3,517,708,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	5,668,841,000	8,535,005,000	871,095,000	3,508,591,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	12,813,000	19,887,000	(9,078,000)	9,117,000

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-06-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-06-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	5,681,654,000	8,554,892,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	3,408,198,000	2,144,683,000
Gastos de depreciación y amortización	161,623,000	162,467,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	147,835,000	89,693,000
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	187,498,000	(3,669,962,000)
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	(3,029,960,000)	(2,431,845,000)
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(135,719,000)	(231,196,000)
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	219,897,000	(589,861,000)
Incremento (disminución) de proveedores	86,972,000	(24,728,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	486,068,000	47,942,000
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)	(110,108,000)	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,422,304,000	(4,502,807,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	7,103,958,000	4,052,085,000
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	7,103,958,000	4,052,085,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	1,003,306,000	0
Compras de propiedades, planta y equipo	2,128,680,000	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	4,385,752,000	3,503,218,000

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2018-01-01 - 2018-06-30	2017-01-01 - 2017-06-30
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	240,322,000	148,743,000
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	(5,270,804,000)	(3,354,475,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
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	838,257,000	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	(300,000,000)	(600,000,000)
Importes procedentes de préstamos	9,504,098,000	1,410,000,000
Reembolsos de préstamos	6,017,359,000	525,818,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	4,114,471,000	3,346,800,000
Intereses pagados	2,797,673,000	2,351,764,000
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	(3,963,662,000)	(4,214,382,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(2,130,508,000)	(3,516,772,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
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	(2,130,508,000)	(3,516,772,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	5,634,448,000	7,510,221,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3,503,940,000	3,993,449,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	113,541,663,000	0	0	32,537,657,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	5,668,841,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	5,668,841,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	347,457,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	712,967,000	0	0	3,401,504,000	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	(999,966,000)	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	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	(365,510,000)	0	0	1,267,371,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	113,176,153,000	0	0	33,805,028,000	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]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(19,865,000)	(19,865,000)	146,059,455,000	3,817,079,000	149,876,534,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	5,668,841,000	12,813,000	5,681,654,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	5,668,841,000	12,813,000	5,681,654,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	347,457,000	94,026,000	441,483,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	4,114,471,000	0	4,114,471,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	(999,966,000)	0	(999,966,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	97,351,000	97,351,000	97,351,000	0	97,351,000
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
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(97,351,000)	(97,351,000)	804,510,000	106,839,000	911,349,000
Capital contable al final del periodo	0	0	(117,216,000)	(117,216,000)	146,863,965,000	3,923,918,000	150,787,883,000

**[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]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	95,383,575,000	0	0	25,524,669,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	8,535,005,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	8,535,005,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,204,803,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	1,662,539,000	0	0	1,684,261,000	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	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	(457,736,000)	0	0	6,850,744,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	94,925,839,000	0	0	32,375,413,000	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]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(103,006,000)	(103,006,000)	120,805,238,000	1,838,097,000	122,643,335,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	8,535,005,000	19,887,000	8,554,892,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	8,535,005,000	19,887,000	8,554,892,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	1,204,803,000	576,404,000	1,781,207,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	3,346,800,000	0	3,346,800,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	30,309,000	30,309,000	30,309,000	0	30,309,000
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
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(30,309,000)	(30,309,000)	6,362,699,000	596,291,000	6,958,990,000
Capital contable al final del periodo	0	0	(133,315,000)	(133,315,000)	127,167,937,000	2,434,388,000	129,602,325,000

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	113,176,153,000	113,541,663,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	19	19
Numero de empleados	202	174
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,938,304,777	3,956,776,551
Numero de acciones recompradas	29,213,422	0
Efectivo restringido	98,501,000	126,314,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-06-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-06-30	Trimestre Año Actual 2018-04-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Anterior 2017-04-01 - 2017-06-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	97,492,000	97,492,000	48,746,000	48,746,000

**[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses**

Concepto	Año Actual 2017-07-01 - 2018-06-30	Año Anterior 2016-07-01 - 2017-06-30
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	15,822,086,000	14,035,148,000
Utilidad (pérdida) de operación	0	0
Utilidad (pérdida) neta	9,284,942,000	14,513,242,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	0	0
Depreciación y amortización operativa	0	0

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	3,405,439,000	3,102,130,000
Total efectivo	3,405,439,000	3,102,130,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	98,501,000	126,314,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	2,406,004,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	98,501,000	2,532,318,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	3,503,940,000	5,634,448,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	1,584,779,000	1,449,060,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	56,901,000	60,512,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
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	391,425,000	599,750,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	2,033,105,000	2,109,322,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
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
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
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
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
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 2018-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	1,262,464,000	1,262,464,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,262,464,000	1,262,464,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	4,565,469,000	4,364,675,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	4,565,469,000	4,364,675,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
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
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	210,580,303,000	203,064,242,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	210,580,303,000	203,064,242,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	443,698,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	443,698,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	443,698,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	88,169,000	153,209,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	239,377,000	210,101,000
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	238,745,000	204,883,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	238,745,000	204,883,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	1,877,401,000	1,725,389,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,116,146,000	1,930,272,000
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	858,826,000	1,834,223,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	3,302,518,000	4,127,805,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	4,997,057,000	2,474,703,000
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	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	4,997,057,000	2,474,703,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	389,706,000	276,331,000
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	389,706,000	276,331,000
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	1,284,249,000	974,694,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	1,673,955,000	1,251,025,000
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	7,153,990,000	7,290,520,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	60,360,730,000	58,296,923,000
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	67,514,720,000	65,587,443,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	(117,216,000)	(19,865,000)
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 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
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-06-30	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
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	(117,216,000)	(19,865,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	228,276,133,000	223,317,510,000
Pasivos	77,488,250,000	73,440,976,000
Activos (pasivos) netos	150,787,883,000	149,876,534,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	10,258,803,000	12,473,489,000
Pasivos circulantes	8,299,575,000	6,602,508,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,959,228,000	5,870,981,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-06-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-06-30	Trimestre Año Actual 2018-04-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Anterior 2017-04-01 - 2017-06-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Ingresos por renta fija	7,045,938,000	6,004,262,000	3,544,969,000	3,006,073,000
Ingresos por renta variable	367,141,000	270,865,000	183,597,000	130,040,000
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	117,272,000	125,156,000	61,605,000	61,606,000
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	755,125,000	647,747,000	391,731,000	335,099,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	59,508,000	95,988,000	33,276,000	47,238,000
Total de ingresos	8,344,984,000	7,144,018,000	4,215,178,000	3,580,056,000
<b>Costo de Venta [sinopsis]</b>				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
<b>Gastos de venta [sinopsis]</b>				
Gastos de mantenimiento	884,105,000	676,538,000	442,191,000	347,709,000
Gastos por administración	538,454,000	558,975,000	270,437,000	273,733,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	78,570,000	75,905,000	39,276,000	38,358,000
Predial	214,547,000	168,418,000	113,806,000	83,278,000
Otros Gastos de operación	0	6,304,000	0	0
Total de gastos de venta	1,715,676,000	1,486,140,000	865,710,000	743,078,000
<b>Gastos Administrativos [sinopsis]</b>				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	556,570,000	362,013,000	331,120,000	183,285,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	97,492,000	97,492,000	48,746,000	48,746,000
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	654,062,000	459,505,000	379,866,000	232,031,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	282,920,000	262,220,000	145,040,000	143,567,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	3,134,332,000	0	653,151,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	95,984,000
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	110,108,000	0	87,212,000	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	3,029,960,000	2,431,845,000	1,367,534,000	1,287,638,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-06-30	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-06-30	Trimestre Año Actual 2018-04-01 - 2018-06-30	Trimestre Año Anterior 2017-04-01 - 2017-06-30
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	3,422,988,000	5,828,397,000	1,599,786,000	2,180,340,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	2,513,219,000	2,356,964,000	1,309,553,000	1,235,062,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	189,351,000	0	2,124,368,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	949,879,000	49,939,000	246,979,000	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	64,131,000	64,975,000	26,471,000	32,517,000
Total de gastos financieros	3,716,580,000	2,471,878,000	3,707,371,000	1,267,579,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

## [800500] Notas - Lista de notas

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

#### Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por el periodo de seis y tres meses que terminó el 30 de junio de 2018 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017

(En miles de pesos)

#### a) Información general y actividades

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

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

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

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. Un contrato de administración de propiedades con Finsa Holding, S. A. de C. V. para administrar día a día la operación del portafolio (Vermont);
6. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. para administrar día a día la operación del portafolio (Maine);
7. 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;
8. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
9. 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
10. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

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

#### 11. Eventos relevantes del segundo trimestre

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

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

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

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

2. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 29,030,615 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$833,267. Al 30 de junio de 2018, el importe total de CBFIs recomprados asciende a 29,213,422 CBFIs equivalentes a \$838,257.
3. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO concretó la venta de un terreno ubicado en el municipio de Apodaca en el estado de Nuevo León, con un precio de venta por \$196.8 millones de pesos, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$87.2 millones de pesos, la cual se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de ganancia en venta de propiedades de inversión.
4. Con fecha 21 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 18 de diciembre de 2018.
5. Durante mayo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por un monto de \$1,000 millones, que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%, la cual con fecha 15 de junio de 2018, Fibra UNO pagó por un monto de \$1,000 millones de pesos. Así mismo, el 15 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,000 millones de la misma línea de crédito con Santander a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento el 14 de agosto de 2018.
6. Con fecha 12 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$410 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.80%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$410 millones de la misma línea de crédito con Actinver a una tasa TIIE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.
7. Con fecha 5 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$500 millones de la misma línea de crédito con BBVA Bancomer a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento el 30 de noviembre de 2018.
8. Con fecha 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 30 de noviembre de 2018.
9. Con fecha 4 de junio de 2018, Fibra UNO pre-pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banamex por un monto de \$1,800 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.00% y con vencimiento el 2 de agosto de 2018. El 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a una tasa TIIE más 1.00% con vencimiento el 4 de diciembre de 2018.
10. El 13 de abril de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la amortización anticipada de la emisión certificadas bursátiles fiduciarios con clave pizarra FUNO 16 por \$883,750, el cual devengaba intereses
11. El 5 de abril de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios en el mercado nacional por \$2,000,000. El bono devengará intereses a una tasa TIIE+0.85% con vencimiento el 5 de diciembre de 2022.
12. **Adquisiciones del segundo trimestre**
  1. El 26 de abril de 2018, Fibra UNO cerró la compra del edificio de oficinas ubicado en Montes Urales 620. El precio de la adquisición fue por 60 millones de dólares estadounidenses equivalentes a \$1,145.8 millones de pesos pagados en efectivo.

## 2. Bases de presentación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") por sus siglas en inglés, han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma reportes financieros intermedios. Estos estados financieros consolidados condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

### 1. < >

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
		30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 27,213	\$ 31,439	\$ 751,329	\$ 737,490
Fid./2584 Mitikah (ii)	Mixto	35.80%	35.80%	(14,400)	8,800	3,172,589	3,079,589
Total				\$ 12,813	\$ 40,239	\$ 3,923,918	\$ 3,817,079

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

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

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

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

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

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

#### **Fideicomiso 1127**

#### **Fideicomiso 2584**

### **3. Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera**

#### **IFRS nuevas**

Fibra UNO ha aplicado las siguientes IFRS nuevas:

IFRS 9 Instrumentos financieros

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

#### **IFRS 9, Instrumentos Financieros**

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

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

Fibra UNO no tuvo un impacto material asociado a la clasificación y medición de activos financieros ya que sus operaciones de reporto con certificados de tesorería, bonos gubernamentales y cuentas por cobrar se administran para recuperar flujos de efectivo contractuales y por lo tanto califican para la medición a costo amortizado. Adicionalmente, en cuanto a la contabilidad de

coberturas, Fibra Uno no identificó cambios en la documentación requerida por lo que no anticipa impacto significativo en su adopción inicial.

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

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

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

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

Las consideraciones de transición que Fibra UNO tiene en cuenta al aplicar el enfoque retrospectivo total en la adopción de la IFRS 15 que implica la reexpresión de la información financiera comparativa para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, y ajustar los montos que surgen como resultado de las diferencias contables entre las normas de contabilidad actual "IAS 18" y "IAS 11" y la nueva norma, IFRS 15.

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

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

#### **1. Cambio en política contable**

##### **IAS 23 Costos por Préstamos**

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

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

Al 30 de junio de 2018, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$228 millones de pesos.

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

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

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto) (ION) entre el Servicio de Deuda por debajo de uno punto 20 a uno.

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

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

Adicionalmente, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos. Fibra UNO pagaría a la contra parte si la tasa TIIE es inferior 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIIE es superior al 8.5%. Al 30 de junio de 2018 este instrumento ha llegado a su vencimiento.

Al 30 de junio de 2018, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de nueve SWAPS de divisas y dos SWAPS de tasa de interés por \$(107.5) millones de pesos, que se muestran en el rubro de instrumentos financieros derivados en el pasivo no circulante.

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

Las características de los SWAPS utilizados para la cobertura de los riesgos antes mencionados y su valor razonable al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

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

Las características del Collar y su valor razonable al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

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

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el valor razonable de los SWAP fue determinado mediante un modelo interno, probando su efectividad de manera prospectiva y retrospectiva, la cual fue altamente efectiva entre un 80% y 125%.

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de CBFIs al 30 de junio de 2018 y 2017, fueron por \$147.8 millones de pesos y \$89.7 millones de pesos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, los costos de compensación relacionados al plan fueron por \$95 millones de pesos. Durante el segundo trimestre de 2018 y 2017, derivado del programa se pusieron en circulación 3,259,013 y 4,301,897 CBFi's, respectivamente.

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

4. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A., Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. y G30 La Madre, S.A.P.I. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios prestados de mantenimiento a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los servicios.
6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos. el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, existen 3,938,304,777 y 3,956,776,551 CBFIs en circulación, respectivamente.

#### Distribuciones

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

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$712.9 millones de pesos y \$1,662.5 millones de pesos, respectivamente, los cuales, corresponden al ejercicio 2017 y 2016, respectivamente.

- 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 19 de julio de 2018, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal por \$2,127.1 millones de pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de agosto de 2018 y el número de CBFIs elegible para dicha distribución es de 3,938,304,777 CBFIs.

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 19 de julio de 2018.

---

## Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas

### [bloque de texto]

---

#### Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

IFRS nuevas

Fibra UNO ha aplicado las siguientes IFRS nuevas:

IFRS 9 Instrumentos financieros

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

### **IFRS 9, Instrumentos Financieros**

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

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

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

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

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

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

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

Las consideraciones de transición que Fibra UNO tiene en cuenta al aplicar el enfoque retrospectivo total en la adopción de la IFRS 15 que implica la reexpresión de la información financiera comparativa para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, y ajustar los montos que surgen como resultado de las diferencias contables entre las normas de contabilidad actual "IAS 18" y "IAS 11" y la nueva norma, IFRS 15.

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

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

#### IAS 23 Costos por Préstamos

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

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

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

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

#### **Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera**

##### **IFRS nuevas**

Fibra UNO ha aplicado las siguientes IFRS nuevas:

IFRS 9 Instrumentos financieros

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

##### **IFRS 9, Instrumentos Financieros**

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

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

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

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

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

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

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

Las consideraciones de transición que Fibra UNO tiene en cuenta al aplicar el enfoque retrospectivo total en la adopción de la IFRS 15 que implica la reexpresión de la información financiera comparativa para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, y ajustar los montos que surgen como resultado de las diferencias contables entre las normas de contabilidad actual "IAS 18" y "IAS 11" y la nueva norma, IFRS 15.

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

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

#### **Cambio en política contable**

##### IAS 23 Costos por Préstamos

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

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

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

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

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") por sus siglas en inglés, han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma reportes financieros intermedios. Estos estados financieros consolidados condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

#### 1. Eventos relevantes del segundo trimestre

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

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

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

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

- Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 29,030,615 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$833,267. Al 30 de junio de 2018, el importe total de CBFIs recomprados asciende a 29,213,422 CBFIs equivalentes a \$838,257.
- Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO concretó la venta de un terreno ubicado en el municipio de Apodaca en el estado de Nuevo León, con un precio de venta por \$196.8 millones de pesos, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$87.2 millones de pesos, la cual se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de ganancia en venta de propiedades de inversión.
- Con fecha 21 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 18 de diciembre de 2018.
- Durante mayo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por un monto de \$1,000 millones, que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%, la cual con fecha 15 de junio de 2018, Fibra UNO pagó por un monto de

\$1,000 millones de pesos. Así mismo, el 15 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,000 millones de la misma línea de crédito con Santander a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento el 14 de agosto de 2018.

6. Con fecha 12 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$410 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.80%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$410 millones de la misma línea de crédito con Actinver a una tasa TIIE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.
7. Con fecha 5 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$500 millones de la misma línea de crédito con BBVA Bancomer a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento el 30 de noviembre de 2018.
8. Con fecha 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 30 de noviembre de 2018.
9. Con fecha 4 de junio de 2018, Fibra UNO pre-pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banamex por un monto de \$1,800 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.00% y con vencimiento el 2 de agosto de 2018. El 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a una tasa TIIE más 1.00% con vencimiento el 4 de diciembre de 2018.
10. El 13 de abril de 2018, Fibra UNO llevó acabo la amortización anticipada de la emisión certificados bursátiles fiduciarios con clave pizarra FUNO 16 por \$883,750, el cual devengaba intereses
11. El 5 de abril de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios en el mercado nacional por \$2,000,000. El bono devengará intereses a una tasa TIIE+0.85% con vencimiento el 5 de diciembre de 2022.

---

**Dividendos pagados, acciones ordinarias:** 0

---

**Dividendos pagados, otras acciones:** 0

---

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

---

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

---