



Fibra Uno
Presentación de Resultados Trimestrales
4T17

Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Me complace presentarles los sólidos resultados de nuestra Compañía para el cuarto trimestre de 2017, así como para el cierre del año. Me complace anunciar que los ingresos totales incrementaron un notable 10.5% durante 2017 y en un sano 9.3% contra el tercer trimestre del año. El margen operativo permanece cercano al 80% y nuestra área bruta rentable alcanzó los 8.45 millones de metros cuadrados, con una ocupación total consolidada de 94.3%. Me complace el desempeño operativo de la Compañía, que continúa demostrando el sólido modelo de negocio a pesar del entorno financiero adverso.

El cuarto trimestre de 2017 fue uno de los trimestres más activos en la historia de nuestra Compañía; el 5 de octubre, FUNO realizó su quinta oferta pública por Ps. 12,802 millones a través de la emisión de 420 millones de CBFIs tanto en el mercado local como en los mercados internacionales. En retrospectiva, nos complace haber podido lograr esta oferta en medio de las aguas volátiles que nos han tocado navegar continuamente.

En el frente de financiamiento, realizamos la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local y pudimos refinanciar un bono que tenía su vencimiento en el corto plazo. Emitimos un total de Ps. 7,100 millones en dos bonos denominados en pesos; una emisión a 10 años en tasa fija por Ps. 1,000 millones con un cupón de 9.2% y una emisión a 5 años en tasa flotante por Ps. 6,100 millones.

En el frente de adquisiciones, cerramos varias adquisiciones tal como nos comprometimos en nuestro Día de Inversionistas en noviembre de 2017. Cerramos la adquisición de La Teja, la porción restante en desarrollo del Portafolio Frimax; también cerramos la adquisición de 13 propiedades del Portafolio Turbo y el Portafolio Apolo II compuesto 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 al Portafolio Kansas. Al día de hoy aún tenemos pendiente completar la adquisición de dos propiedades comerciales adicionales del Portafolio Turbo.

Me gustaría resaltar que la venta de la propiedad de Celaya muestra cómo vemos las disposiciones de activos en esta etapa en el desarrollo de nuestro Portafolio. Recibimos una oferta no solicitada por una propiedad no medular que representaba una prima sustancial sobre su valor en libros, en otras palabras, era un buen precio, por lo que decidimos vender. Los ingresos de esta venta se han utilizado principalmente como parte de la distribución anunciada más recientemente. En la medida que recibamos ofertas muy atractivas por nuestras propiedades, pueden esperar que FUNO continúe actuando de esta manera, vendiendo a buen precio. En adelante pueden esperar que distribuyamos los ingresos de las ventas que realicemos o que reinvertamos en propiedades de mayor generación potencial de valor, incluyendo los propios CBFIs de FUNO.

En el frente de desarrollo, podrán apreciar que 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 nuestro Portafolio de Desarrollo los proyectos comerciales de Guanajuato y Tapachula que recibimos con la adquisición del Portafolio Turbo, el proyecto industrial Escato que forma parte del Portafolio Frimax y ya iniciamos el desarrollo de La Isla II en Cancún. Como recordarán, la estrategia de FUNO consiste en mantener no más del 10% de nuestros activos en desarrollo, lo que nos permite mantener un Portafolio de propiedades jóvenes, satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros clientes y obtener mayores rendimientos sobre inversión para nuestros Inversionistas.

Estoy consciente de que este año el entorno político en México va a continuar con el ambiente volátil del mercado en el que por una razón u otra hemos estado operando los últimos años. Sigo convencido de que México es un gran destino de inversión, especialmente en el sector inmobiliario. Las transacciones que realizamos durante el último trimestre del año pasado han solidificado nuestro balance y al día de hoy contamos con sólidas métricas crediticias para aprovechar las oportunidades de crecimiento en el mercado más atractivo para la inversión, México.

Sinceramente,

André El-Mann

CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	4T17	3T17	2T17	1T17	4T16	Δ% 4T17vs3T17	Δ% 4T17vs4T16	2017	2016	Δ% 2017vs2016
Ingresos totales	3,903.9	3,573.2	3,580.1	3,564.0	3,532.0	9.3%	10.5%	14,621.1	13,252.8	10.3%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	3,323.5	3,201.2	3,197.7	3,202.6	3,153.0	3.8%	5.4%	12,925.0	11,914.4	8.5%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,115.8	2,871.7	2,876.7	2,877.2	2,843.3	8.5%	9.6%	11,741.3	10,667.1	10.1%
Margen NOI ⁽²⁾	79.8%	80.4%	80.4%	80.7%	80.5%	-0.6%	-0.7%	80.3%	80.5%	-0.2%
Fondos de operaciones (FFO)	1,819.2	1,562.5	1,597.3	1,691.3	1,681.5	16.4%	8.2%	6,670.3	6,411.3	4.0%
Margen FFO ⁽³⁾	54.7%	48.8%	50.0%	52.8%	53.3%	5.9%	1.4%	51.6%	53.8%	-4.1%
POR CBFÍ										
NOI ⁽¹⁾	0.8319	0.8637	0.8792	0.8855	0.8777	-3.7%	-5.2%	3.4603	3.3148	4.4%
FFO ⁽⁴⁾	0.4858	0.4699	0.4882	0.5205	0.5191	3.4%	-6.4%	1.9644	1.9925	-1.4%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5081	0.4678	0.4861	0.5183	0.5169	8.6%	-1.7%	1.9804	1.9838	-0.2%
Distribución ^{(4) (9)}	0.5107	0.5166	0.5115	0.5154	0.5116	-1.1%	-0.2%	2.0542	1.9832	3.6%
CBFÍs										
CBFÍs promedio en el periodo ⁽⁵⁾	3,745.2	3,325.0	3,271.8	3,249.3	3,239.4	12.6%	15.6%	3,397.8	3,217.5	5.6%
CBFÍs en circulación al final del periodo ⁽⁵⁾	3,956.8	3,327.0	3,289.5	3,249.3	3,249.3	18.9%	21.8%	3,956.8	3,249.3	21.8%
INDICADORES OPERATIVOS										
GLA total ('000 m ²) ⁽⁶⁾	8,447.8	7,734.6	7,665.3	7,611.8	7,369.9	9.2%	14.6%	8,447.8	7,369.9	14.6%
Operaciones ⁽⁷⁾	552	521	521	520	519	6.0%	6.4%	552	519.0	6.4%
Duración promedio de contratos (años)	4.5	4.6	4.4	4.3	4.4	-2.0%	1.6%	4.5	4.4	1.6%
Ocupación total	94.3%	93.6%	93.7%	93.4%	94.4%	0.7%	-0.1%	94.3%	94.4%	-0.1%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	697.5	452.9	452.9	466.7	466.7			697.5	466.7	
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁸⁾	263.4	326.1	326.1	326.1	326.1			263.4	326.1	

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

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

(4) FFO/CBFÍ se calcula con el promedio de CBFÍs durante el período. Distribución/CBFÍ se calcula con el total de CBFÍs en circulación al momento en que dicha distribución aprobada (el número de CBFÍs de la distribución es 3,956,776,551.)

(5) Millones de CBFÍs

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

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

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

(9) La distribución para este trimestre fue de Ps. 2,020.7 millones, que incluye la venta del terreno en Celaya del Portafolio Kansas por Ps. 200.2 millones

Cifras en millones de pesos

Discusión de Resultados Anuales

Resultados Operativos

Considerando un comparativo del 2017 contra 2016 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos de las propiedades de inversión incrementaron Ps. 1,010.5 millones alcanzando un total de Ps. 12,925.0 millones, lo que representa un incremento de 8.5% respecto al 2016. Esto se explica principalmente por:

- i. las rentas por el año completo de las adquisiciones y de propiedades en desarrollo que se incorporaron al portafolio de operación durante 2016 de Puerta del Hierro, El Salto, Patio Revolución, Torre Latino, San Martin Obispo I y II, La Purísima, Xochimilco I y Gustavo Baz I, y Park Tower Vallarta.
- ii. las adquisiciones de los Portafolios Frimax, Saqqara, Apolo II y Turbo, y
- iii. a incrementos en las renovaciones y nuevos contratos.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final de 2017 fue de 94.3%, un decremento de 10 pb contra el cierre del 2016. Esta variación se debe a:

- i. la ocupación para el segmento comercial al final del trimestre fue 94.6% lo que representa un incremento del 1.1%,
- ii. la ocupación para el segmento industrial al final del trimestre fue de 96.4% lo que representa un decremento de 0.1%, y
- iii. la ocupación en el segmento de oficinas al final del trimestre fue de 86.0% lo que representa un decremento de 2.2%, debido principalmente a la incorporación de 40,670 metros cuadrados de área rentable de Torre Cuarzo y CentrumPark a la cartera en operación, excluyendo este efecto la ocupación sería de 91.9% para este trimestre; cabe mencionar que faltan por entregar 80 mil metros cuadrados de área rentable de estas propiedades.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos tuvieron un incremento del 10.7% con respecto al 2016 que representa un incremento total de Ps. 189.0 millones principalmente por las adquisiciones, el efecto de la inflación y algunos ajustes en los catastros.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI de 2017 tuvo un incremento de Ps. 1,074.2 millones esto se debe principalmente por:

- i. las rentas por el año completo de las adquisiciones y de propiedades en desarrollo que se incorporaron al portafolio de operación durante 2016 de Puerta del Hierro, El Salto, Patio Revolución, Torre Latino, San Martin Obispo I y II, La Purísima, Xochimilco I y Gustavo Baz I.
- ii. a incrementos en las renovaciones y nuevos contratos, y
- iii. a las adquisiciones de los Portafolios Frimax, Saqqara, Apolo II y Turbo.

Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto del gasto por intereses tuvo un incremento de Ps. 725.7 millones durante 2017 respecto 2016, esto se debe principalmente por:

- i. el incremento en las tasas por aproximadamente 325 bp de junio 2016 a diciembre 2017,
- ii. el promedio de deuda en el 2017 fue Ps. 64,065.9 millones contra el promedio durante 2016 de Ps. 61,328.3 millones
- iii. el gasto por intereses del año completo derivado de los instrumentos financieros contratados por Usd. 450 millones
- iv. la disposición de Ps. 1,800 millones de la línea de crédito quirografaria con Banamex, cuyos recursos se utilizaron para pagar el crédito quirografario con Santander por Ps. 1,500.0 millones,
- v. la deuda con Metlife por Ps. 790.4 millones derivado de la adquisición de Doña Rosa del Portafolio Frimax,
- vi. la deuda con Banorte por Ps. 2,574.9 millones derivado de la adquisición del Portafolio Apolo II,
- vii. la emisión de Certificados Bursátiles FUNO 17 y FUNO 17-2 en el mercado local por Ps. 7,100 millones cuyos recursos se utilizaron principalmente para el pago anticipado de los Certificados Bursátiles FUNO 13 por Ps. 6,850 millones, y
- viii. por la apreciación del tipo de cambio, de Ps. 20.6640 a Ps. 19.7354 por Dólar americano al final del año.

Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 2017 mostró un incremento de Ps. 258.9 millones comparado con el año anterior, debido principalmente a que el NOI creció Ps. 1,074.2 millones y a su vez el gasto por intereses aumentó como se explicó en el punto anterior. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un decremento de 1.4% contra el año anterior, principalmente por el efecto dilutivo provocado por la oferta pública.

Utilidad en Venta de Propiedades de Inversión

Durante este trimestre realizamos la venta de un terreno del Portafolio Kansas en la ciudad de Celaya por Ps.200.2 millones y tuvimos una utilidad por dicha venta de Ps. 83.8 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

El AFFO de FUNO para el 2017 mostró un incremento de Ps. 349.7 millones comparado con el año anterior. En términos de AFFO/CBFI obtuvimos un decremento de 0.2% contra el año anterior.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar en el 2017 alcanzaron Ps. 1,449.1 millones contra Ps. 990.6 millones en el año anterior. Este incremento se explica por el proceso natural de las adquisiciones principalmente de los Portafolios Apolo II y Turbo.

Impuestos por Recuperar

Los impuestos por recuperar en el 2017 alcanzaron Ps. 3,318.3 millones contra Ps. 2,141.7 millones en el año anterior. Este incremento se explica principalmente por las adquisiciones de los Portafolios Turbo y Apolo II que esperamos recuperar en el transcurso del primer semestre de 2018.

Pagos Anticipados

Los pagos anticipados en el 2017 alcanzaron Ps. 765.4 millones contra Ps. 430.7 millones en el año anterior. Este incremento se explica principalmente por pagos anticipados de gastos de operación como el seguro, predial y honorarios de corretaje.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 28,517.3 millones en el 2017, como resultado del efecto neto de:

- i. + la revaluación de nuestros activos,
- ii. + la inversión en los proyectos de desarrollo,
- iii. + las adquisiciones de los Portafolios Frimax, Saqqara, Apolo II y Turbo,
- iv. - la devolución de Usd. 10.0 millones derivado del refinanciamiento de Torre Diana, y
- v. - la venta del terreno del Portafolio Kansas en el estado de Guanajuato en la ciudad de Celaya por Ps.200.2 millones.

Deuda

La deuda total en 2017 alcanzó Ps. 69,137.2 millones contra Ps. 65,356.1 millones en el año anterior. como resultado del efecto neto de:

- i. la apreciación del tipo de cambio, de Ps. 20.6640 a Ps. 19.7354 por Dólar americano al final del trimestre
- ii. la disposición de Ps. 1,800 millones de la línea de crédito quirografaria con Banamex, cuyos recursos se utilizaron para pagar el crédito quirografario con Santander por Ps. 1,500.0 millones.
- iii. la deuda con Metlife por Ps. 790.4 millones derivado de la adquisición de Doña Rosa del Portafolio Frimax,
- iv. la deuda con Banorte por Ps. 2,574.9 millones derivado de la adquisición del Portafolio Apolo II,
- v. la emisión de Certificados Bursátiles FUNO 17 y FUNO 17-2 en el mercado local por Ps. 7,100 millones cuyos recursos se utilizaron principalmente para el pago anticipado de los Certificados Bursátiles FUNO 13 por Ps. 6,850 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostro un incrementó de Ps. 31,042.2 millones en el 2017 comparado con el año anterior derivado de:

- i. el efecto neto del resultado del año y las distribuciones,
- ii. la valuación de los derivados,
- iii. a la oferta pública de CBFIs por Ps. 12,802.4 millones, y
- iv. al cierre del Portafolio Turbo.

Discusión de Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

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

Ingresos

Los ingresos de las propiedades incrementaron Ps. 122.3 millones alcanzando un total de Ps. 3,323.5 millones, lo que representa un incremento de 3.8% respecto al 3T17. Este incremento se debe principalmente por las adquisiciones que se hicieron en diciembre de 2017 y al efecto de las renovaciones de contratos.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 94.3%, un incremento de 70 pb contra el cierre del 3T17. Esta variación se debe a:

- i. la ocupación para el segmento comercial al final del trimestre fue 94.6% lo que representa un incremento del 0.8%,
- ii. la ocupación para el segmento industrial al final del trimestre fue de 96.4% lo que representa un incremento de 1.5%, y
- iii. la ocupación en el segmento de oficinas al final del trimestre fue de 86.0% lo que representa un decremento de 1.8%, debido principalmente a la incorporación de 40,670 metros cuadrados de área rentable de Torre Cuarzo y CentrumPark a la cartera en operación, excluyendo este efecto la ocupación sería de 91.9% para este trimestre; cabe mencionar que faltan por entregar 80 mil metros cuadrados de área rentable de estas propiedades.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos tuvieron un incremento del 20.3% con respecto al 3T17 que representa un incremento total de Ps. 94.7 millones principalmente por las adquisiciones, los gastos estacionales de la operación y algunos ajustes en los catastros.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del cuarto trimestre de 2017 tuvo un incremento de Ps. 244.1 millones respecto al trimestre anterior, esto se debe principalmente por las adquisiciones que se hicieron en diciembre de 2017 y un ingreso extraordinario derivado de la transacción de corretaje en la adquisición de uno de los terrenos del Portafolio Apolo II.

Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto del gasto por intereses tuvo un decremento de Ps. 30.7 millones durante el cuarto trimestre, esto se debe principalmente al efecto neto de:

- i. la generación de intereses en Bancos derivado de la oferta pública de CBFIs por Ps. 12,802.4 millones, y
- ii. al aumento en la deuda relacionada con las adquisiciones, un préstamo quirografario y los costos asociados a la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles FUNO 13.

Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 4T17 mostró un incremento de Ps. 256.8 millones comparado con el trimestre anterior, como resultado de que el NOI incrementó Ps. 244.1 millones respecto al trimestre anterior y el gasto neto de intereses tuvo un decremento de Ps. 30.7 millones. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un incremento de 3.4% contra el trimestre anterior.

Utilidad en Venta de Propiedades de Inversión

Durante este trimestre realizamos la venta de un terreno del Portafolio Kansas en la ciudad de Celaya por Ps.200.2 millones y tuvimos una utilidad por dicha venta de Ps. 83.8 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

El AFFO de FUNO para el 4T17 mostró un incremento de Ps. 347.6 millones comparado con el trimestre anterior, como resultado de la venta del terreno del Portafolio Kansas por Ps. 200.2 millones. En términos de AFFO/CBFI obtuvimos un incremento de 8.6% contra el trimestre anterior.

Distribución

La distribución para este trimestre fue de Ps. 2,020.7 millones, que incluye la venta del terreno en Celaya del Portafolio Kansas por Ps. 200.2 millones. Esto es equivalente a Ps. 0.5107 por CBFI.

Balance General

Rentas por Cobrar

- i. Las rentas por cobrar en el 4T17 alcanzaron Ps. 1,449.1 millones contra Ps. 1,181.9 millones en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por el proceso esperado de las adquisiciones del trimestre.

Impuestos por Recuperar

- i. Los impuestos por recuperar en el 4T17 alcanzaron Ps. 3,318.3 millones contra Ps. 1,564.4 millones en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por las adquisiciones de los Portafolios Turbo y Apolo II que esperamos recuperar en el transcurso del primer semestre de 2018.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 17,694.4 millones en el tercer trimestre de 2017, como resultado del efecto neto de:

- i. la revaluación de nuestros activos,
- ii. la inversión en los proyectos de desarrollo,
- iii. las adquisiciones de los Portafolios Apolo II y Turbo, y
- iv. venta del terreno del Portafolio Kansas por Ps.200.2 millones.

Deuda

La deuda total en el 4T17 alcanzó Ps. 69,137.2 millones contra Ps. 63,091.2 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe a:

- i. la disposición de Ps. 1,800 millones de la línea de crédito quirografaria con Banamex, cuyos recursos se utilizaron para el pago de la línea quirografaria con Santander por Ps. 1,500 millones,
- ii. la deuda con Banorte por Ps. 2,574.9 millones derivado de la adquisición del Portafolio Apolo II,
- iii. la emisión de Certificados Bursátiles FUNO 17 y FUNO 17-2 en el mercado local por Ps. 7,100 millones cuyos recursos se utilizaron principalmente para el pago anticipado de los Certificados Bursátiles FUNO 13 por Ps. 6,850 millones,
- iv. por la depreciación del tipo de cambio, de Ps. 18.1979 a Ps. 19.7354 por Dólar americano al final del trimestre, y
- v. al efecto de la apreciación en el valor de la UDI de 5.818523 a 5.934551 en el saldo de nuestros certificados bursátiles denominados en esta moneda.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostro un incremento de Ps. 19,549.0 millones en el tercer trimestre comparado con el trimestre anterior derivado de:

- i. el efecto neto del resultado del trimestre y la distribución,
- ii. la valuación de los derivados,
- iii. la oferta pública de CBFIs por Ps. 12,802.4 millones, y
- iv. el cierre del Portafolio Turbo.

Reconciliación de NOI y FFO

	4T17	3T17	2T17	1T17	4T16	Δ% 4T17vs3T17	Δ% 4T17vs4T16
Ingresos de las propiedades	3,323.5	3,201.2	3,197.7	3,202.6	3,153.0	3.8%	5.4%
Ingresos totales	3,903.9	3,573.2	3,580.1	3,564.0	3,532.0	9.3%	10.5%
- Gastos operativos	-226.3	-234.4	-234.0	-235.2	-219.8	-3.5%	2.9%
- Gastos de mantenimiento	-436.7	-347.3	-347.7	-328.8	-338.1	25.7%	29.1%
- Predial	-86.9	-81.6	-83.3	-85.1	-82.4	6.5%	5.4%
- Seguro	-38.2	-38.2	-38.4	-37.5	-48.4	0.0%	-21.0%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-		0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	3,115.8	2,871.7	2,876.7	2,877.2	2,843.3	8.5%	9.6%
Margen sobre ingresos totales	79.8%	80.4%	80.4%	80.7%	80.5%	-0.6%	-0.9%
Margen sobre ingresos por renta	93.8%	89.7%	90.0%	89.8%	90.2%	4.0%	4.0%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	1,519.2	2,070.9	3,517.7	5,037.2	5,958.4	-26.6%	-74.5%
+/- Ajustes al valor razonable	-1,078.0	-995.5	-1,287.6	-1,144.2	-6,185.6	8.3%	-82.6%
+/- Variación de tipo de cambio	2,370.7	89.2	-653.2	-2,481.2	1,938.7	2558.1%	22.3%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-1,003.7	292.1	-96.0	145.9	47.6	-443.6%	-2210.1%
+ Amortización de comisiones bancarias	77.6	40.5	32.5	32.5	35.3	91.5%	119.5%
+ Provisión para el PCE	-21.2	26.5	39.7	50.0	-159.0	-180.1%	-86.7%
+ Amortización de plataforma administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-10.3	-9.9	-4.6	-4.0	-2.6	4.2%	297.2%
+/- Gastos no recurrentes	-83.8	-	-	6.30	-	0.0%	0.0%
FFO	1,819.2	1,562.5	1,597.3	1,691.3	1,681.5	16.4%	8.2%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	83.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
- CAPEX de mantenimiento	0.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-100.0%	-100.0%
AFFO	1,903.0	1,555.5	1,590.3	1,684.3	1,674.5	22.3%	13.6%
Por CBFI							
NOI ⁽¹⁾	0.8319	0.8637	0.8792	0.8855	0.8777	-3.7%	-5.2%
FFO ⁽¹⁾	0.4858	0.4699	0.4882	0.5205	0.5191	3.4%	-6.4%
AFFO ⁽¹⁾	0.5081	0.4678	0.4861	0.5183	0.5169	8.6%	-1.7%
Distribución ⁽²⁾	0.5107	0.5166	0.5115	0.5154	0.5116	-1.1%	-0.2%

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

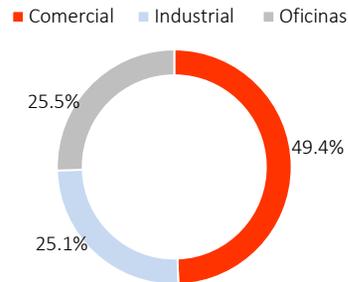
Resumen del Portafolio

	4T17	3T17	2T17	1T17	4T16	$\Delta\%$ 4T17vs3T17
Comercial						
GLA Total ('000 m ²)	3,321.8	2,975.0	2,970.5	2,962.2	2,954.3	11.7%
Operaciones ⁽¹⁾	344	324	325	325	325	
Duración promedio de contratos (años)	6.0	5.9	5.6	5.8	5.8	
Ocupación total	94.6%	93.8%	93.3%	93.4%	93.6%	0.8%
Industrial						
GLA Total ('000 m ²)	4,002.5	3,866.3	3,802.9	3,793.9	3,570.3	3.5%
Operaciones ⁽¹⁾	114	107	106	106	105	
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.7	3.7	3.3	3.4	
Ocupación total	96.4%	94.9%	95.3%	94.9%	96.5%	1.5%
Oficinas						
GLA Total ('000 m ²)	1,123.5	893.2	891.9	855.7	845.3	25.8%
Operaciones ⁽¹⁾	94	90	90	89	89	
Duración promedio de contratos (años)	3.1	3.9	3.5	3.7	3.5	
Ocupación total	86.0%	87.8%	88.3%	87.2%	88.2%	-1.8%

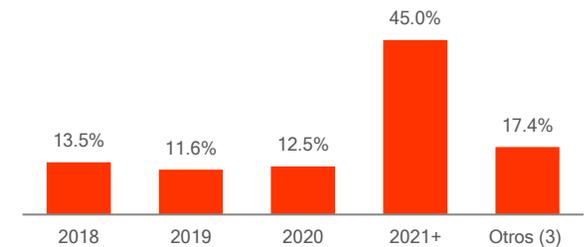
Participación por Ingresos del Portafolio⁽²⁾
(% RFA, al 4T'17)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 4T'17)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 4T'17)



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

Indicadores de Propiedades Constantes

Durante el cuarto trimestre de 2017, nuestros ingresos totales a propiedades constantes por rentas crecieron 5.8% y medidos como ingresos/m2/mes crecieron 3.8%, este crecimiento se deriva principalmente de la renovación de contratos por inflación. Excluyendo el efecto de apreciación del tipo de cambio de Ps. 20.66 a Ps. 19.66 por Dólar americano, el crecimiento en términos de ingresos/m2/mes hubiera sido ~5.3%.

Ingresos Trimestrales			
000's	4T17	4T16	% Variación
Industrial	830	800	3.7%
Comercial	1,711	1,614	6.0%
Oficinas	838	779	7.6%
Total	3,378	3,194	5.8%

GLA Total			
000's	4T17	4T16	% Variación
Industrial	3,590	3,570	0.6%
Comercial	2,941	2,922	0.7%
Oficinas	950	858	10.8%
Total	7,482	7,350	1.8%

Porcentaje de Ocupación			
	4T17	4T16	% Variación
Industrial	96.6%	96.5%	0.1%
Comercial	94.5%	93.7%	0.7%
Oficinas	85.6%	86.5%	-0.9%
Total	94.4%	94.2%	0.1%

\$/m ²			
	4T17	4T16	% Variación
Industrial	79.8	77.4	3.0%
Comercial	205.2	196.5	4.4%
Oficinas	343.5	350.1	-1.9%
Total	159.5	153.7	3.8%

Resumen Clasificación Industrial			
000's	4T17	4T16	% Variación
Ingresos Mensuales	277	267	3.7%
Ingresos Trimestrales	830	800	3.7%
GLA Total	3,590	3,570	0.6%
GLA Ocupado	3,468	3,446	0.6%
% Ocupación	96.6%	96.5%	0.1%
\$/m ²	79.8	77.4	3.0%

Resumen Clasificación Comercial			
000's	4T17	4T16	% Variación
Ingresos Mensuales	570	538	6.0%
Ingresos Trimestrales	1,711	1,614	6.0%
GLA Total	2,941	2,922	0.7%
GLA Ocupado	2,779	2,739	1.5%
% Ocupación	94.5%	93.7%	0.8%
\$/m ²	205.2	196.5	4.4%

Resumen Clasificación Oficinas			
000's	4T17	4T16	% Variación
Monthly revenue	279	260	7.6%
Quarterly revenue	838	779	7.6%
Total GLA	950	858	10.8%
Occupied GLA	813	742	9.6%
% Occupancy	85.6%	86.5%	-0.9%
\$/m ²	343.5	350.1	-1.9%

TOTALES			
000's	4T17	4T16	% Variación
Ingresos Mensuales	1,126	1,065	5.8%
Ingresos Trimestrales	3,378	3,194	5.8%
GLA Total	7,482	7,350	1.8%
GLA Ocupado	7,060	6,927	1.9%
% Ocupación	94.4%	94.2%	0.1%
\$/m ²	159.5	153.7	3.8%

- El segmento industrial reportó ingresos de Ps. 830.0 millones, lo que representa un incremento de 3.7% comparado con el mismo trimestre del año anterior. En términos de ingresos/m2/mes, este segmento registró un incremento de 3.0%. Excluyendo el efecto de apreciación del tipo de cambio de Ps. 20.66 a Ps. 19.66 por Dólar americano, el crecimiento en este segmento en términos de ingresos/m2/mes hubiera sido ~5.1%.
- El segmento comercial reportó ingresos de Ps. 1,710.7 millones, un aumento de 6.0% con respecto al mismo trimestre del año anterior. En términos de ingresos/m2/mes, este segmento registró un incremento de 4.4%. Excluyendo el efecto de apreciación del tipo de cambio de Ps. 20.66 a Ps. 19.66 por Dólar americano, el crecimiento en este segmento en términos de ingresos/m2/mes hubiera sido ~4.8%.
- El segmento de oficinas reportó ingresos de Ps. 837.8 millones, un aumento del 7.6% comparado con el mismo trimestre del año pasado. En términos de ingresos/m2/mes este segmento registró un decremento de 1.9%. Excluyendo el efecto de apreciación del tipo de cambio de Ps. 20.66 a Ps. 19.66 por Dólar americano, el crecimiento en este segmento en términos de ingresos/m2/mes hubiera sido ~1.1%.
- Como hemos venido registrando durante los últimos trimestres, los incrementos en renta/m2/mes parecieran inferiores a inflación actual. Este efecto es primordialmente el resultado de incrementos por inflación (no renovaciones de contratos) en contratos que tuvieron su aniversario durante el trimestre del año anterior y que por consiguiente reflejan la inflación que prevalecía en ese momento. Para efectos ilustrativos la inflación a diciembre de 2016 fue de 3.4 % aproximadamente y la inflación a diciembre de 2017 es de 6.7%. Contratos con aniversario en diciembre, reflejaran el incremento de 3.4% durante 2017, aun cuando la inflación durante este año haya alcanzado 6.7%.
- En la medida que tengamos un ambiente inflacionario al alza es de esperar que experimentemos un retraso en el reflejo de la nueva y mayor inflación. De igual manera, en un ambiente inflacionario a la baja, es de esperar que experimentemos aumentos en rentas por encima de esta inflación a la baja.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación
INICIAL	17	724,391	696,685	96%
GRIS	1	77,393	77,191	100%
BLANCO	1	44,871	40,518	90%
AZUL	23	125,175	123,946	99%
ROJO	219	173,884	167,952	97%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,854	18,782	86%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	543,275	496,137	91%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,971	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	1,922,508	1,823,914	95%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	66,000	66,000	100%
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GDL	1	163,000	163,000	100%
INDIVIDUALES	9	161,656	142,079	88%
VERMONT	34	524,297	480,423	92%
APOLO	47	915,547	885,864	97%
P12	10	91,636	74,003	81%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación
MAINE	6	152,869	146,636	96%
CALIFORNIA	30	361,559	321,818	89%
ESPACIO AGUASCALIENTES.	1	22,310	20,856	93%
LA VIGA	1	73,447	67,261	92%
R15	3	176,487	167,322	95%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,904	100%
SAMARA	1	133,772	131,334	98%
KANSAS	12	365,290	302,022	83%
OREGON	3	34,118	33,305	98%
INDIANA	17	256,161	256,161	100%
ALASKA	6	125,465	117,070	93%
TURBO	13	322,087	288,468	90%
APOLO II	16	236,841	228,930	97%
MITIKAH	1	111,041	111,041	100%
FRIMAX	2	230,061	228,182	99%
Total	531	8,447,785	7,967,595	94.3%

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

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	34,963	30,843	1,248
BAJA CALIFORNIA	9,025	-	4,054
BAJA CALIFORNIA SUR	23,093	-	-
CAMPECHE	951	-	-
CHIAPAS	64,069	-	-
CHIHUAHUA	111,018	82,086	-
CIUDAD DE MEXICO	676,405	44,934	801,892
COAHUILA	53,456	119,267	-
COLIMA	13,546	-	381
DURANGO	1,163	23,185	-
ESTADO DE MEXICO	504,147	2,495,796	61,299
GUANAJUATO	33,750	20,664	-
GUERRERO	61,260	-	-
HIDALGO	58,833	-	-
JALISCO	558,152	236,404	13,937
MICHOACAN	1,061	-	-
MORELOS	37,331	4,627	-
NAYARIT	42,635	-	-
NUEVO LEON	204,122	318,425	31,080
OAXACA	33,535	-	-
PUEBLA	1,050	45,508	655
QUERETARO	21,847	115,919	19,684
QUINTANA ROO	225,997	18,000	14,587
SAN LUIS POTOSI	9,279	25,188	-
SINALOA	19,130	-	820
SONORA	79,912	15,959	5,711
TABASCO	19,082	-	-
TAMAULIPAS	25,106	239,490	1,437
TLAXCALA	35,453	-	-
VERACRUZ	92,695	-	5,014
YUCATAN	68,675	-	3,973
ZACATECAS	7,008	-	-
	3,127,751	3,836,297	965,773

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

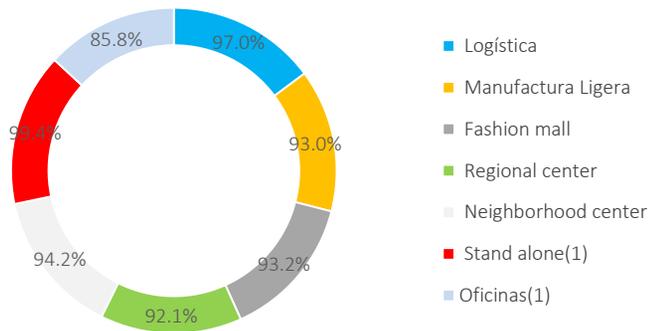
Resumen por Subsegmento

NOI excluye los Portafolios de Apolo II y Turbo

Subsegmento	GLA Total (000 m ²)	GLA Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$/m2/mes (Ps.)	NOI 4T17 (Ps. 000) ²
Logística	3,363.5	3,263.7	97.0%	73.7	616,251.2
Manufactura Ligera	622.9	579.0	93.0%	103.2	148,904.3
Fashion mall	498.8	464.8	93.2%	328.6	352,163.4
Regional center	1,477.7	1,361.3	92.1%	200.3	662,007.2
Neighborhood center	462.8	436.2	94.2%	202.2	206,486.4
Stand alone ⁽¹⁾	944.3	938.3	99.4%	141.7	333,796.1
Oficinas ⁽¹⁾	1,077.8	924.4	85.8%	332.1	598,388.2
Total general	8,447.8	7,967.6	94.3%	\$ 157.0	\$ 2,917,996.7

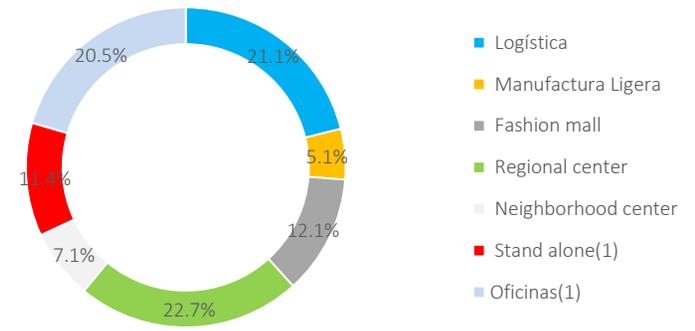
Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 4T17



NOI por Subsegmento

(% NOI) 4T17



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

Suplemento Informativo

Propiedades en Operación

Segmento	# Propiedades	GLA	Ingresos (000's)	Ocupación	Ajuste de Estabilización Ingresos Trimestrales (000's) (1)
Comercial	329	3,321,756	1,862,710	94.6%	1,862,710
Industrial	113	4,002,542	836,300	96.4%	836,300
Oficinas ⁽²⁾	89	1,123,488	556,020	86.0%	611,650
Total	531	8,447,785	3,255,030	94.3%	3,310,660

Adquisiciones no Incluidas en el Trimestre Actual

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

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

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

Portafolio en Desarrollo

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base	Ingreso Estimado	Ingreso Estimado	Fecha de
						Anualizado	Adicional	Anual Total	
						(A)	(B)	(A+B) ⁽¹⁾	Entrega
La Viga	La Viga	Oficina	28,553.0	0.0	150.0	0.0	85.7	85.7	2Q'18
G-30	Berol ⁽²⁾	Industrial	17,994.0	1,321.5	0.0	40.6	103.5	144.0	2Q'18
Individual	Torre Cuarzo ⁽³⁾	Comercial / Oficina	62,000.0	3,453.7	0.0	5.3	356.8	362.0	2Q'18
Frimax	Escato	Industrial	34,129.0	172.1	197.8	0.0	33.3	33.3	2Q'18
Individual	Midtown Jalisco	Comercial / Oficina	105,000.0	3,056.5	1,311.5	0.0	579.4	579.4	3Q'18
G-30	Mariano Escobedo ⁽⁴⁾	Oficina	12,000.0	377.7	40.2	0.0	61.0	61.0	3Q'18
Turbo	Guanajuato	Comercial	18,220.0	748.3	301.7	0.0	116.7	116.7	4Q'19
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	496.9	394.1	0.0	100.0	100.0	2Q'20
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	352,340.5	1,077.7	3,122.3	0.0	362.9	362.9	4Q'18
R15	La Isla Cancun 2 ⁽⁴⁾	Comercial	35,000.0	141.1	2,400.9	0.0	295.1	295.1	4Q'19
Total			697,484.5	10,845.5	7,918.5	45.9	2,094.4	2,140.1	

Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base	Ingreso Estimado	Ingreso	Fecha de
						Anualizado	Adicional	Estimado Anual Total	
						(A)	(B)	(A+B) ⁽¹⁾	Entrega
Mitkah	Mitkah ⁽⁵⁾	Comercial / Oficinas	337,410	2,00.0	6,727.3	0	1,992	1,992	2Q'24

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

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

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

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

Co-inversión Helios

- Helios ha aportado Ps. 3,200 millones de los Ps. 3,800 millones comprometidos,
- Se han invertido en el proyecto Ps 2,400 millones,
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m² que se construirán en dos fases y se estima que concluirá a mediados del 2024. Durante este trimestre se ocuparon 111 mil metros cuadrados de área rentable para la SEP.

La información financiera se resume a continuación:

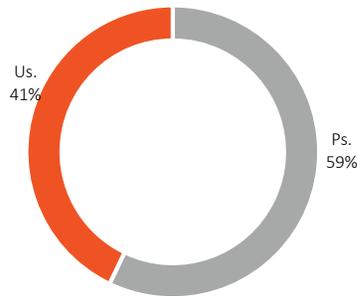
	31/12/2017
Activos circulantes	\$ 1,676,103
Propiedades de inversión	\$ 7,366,659
Pasivos	\$ 282,902
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 6,737,452
Participación no controladora	\$ 2,022,408
	31/12/2017
Utilidad del año	\$ 24,579
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 8,799

Perfil Crediticio

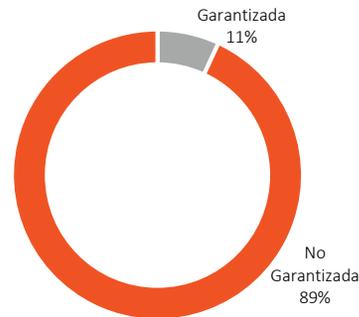
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	31.3%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	3.4%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.11x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados	319.6%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

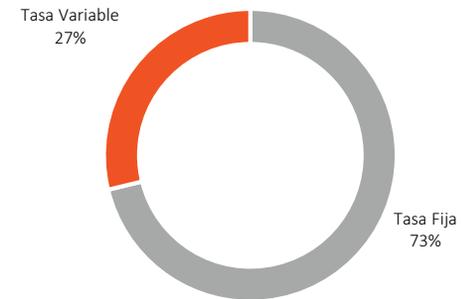
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



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

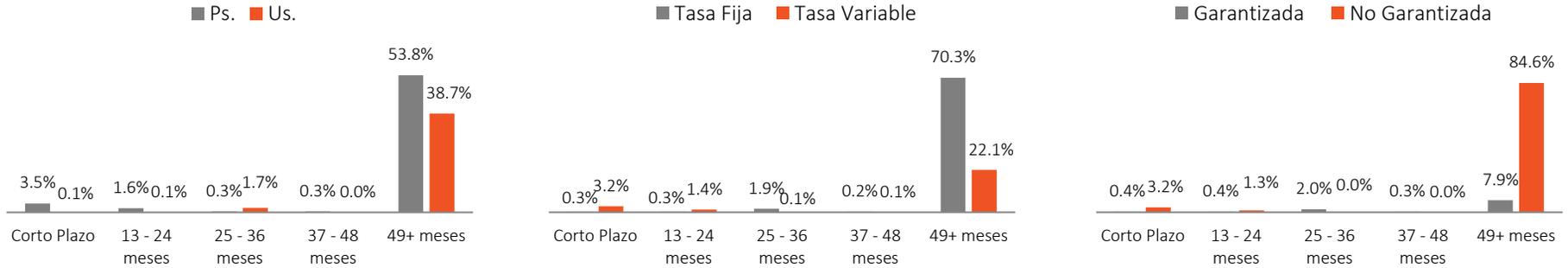
Cumplimiento con Regulación de FIBRAS (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	8,826.4
Utilidad de operación después de distribuciones	10,071.4
Líneas de crédito	15,091.5
Subtotal	33,989.3
Servicio de la deuda	10,460.0
CapEx	3,783.8
Subtotal	14,243.9



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	31.0%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.39x	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. 2,020.7 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2017 al 31 de diciembre de 2017. Esto es equivalente a Ps. 0.5107 por CBFi.
- La distribución del 4T17 se realizó el 12 de febrero de 2018.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

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

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/12/2017	31/12/2016
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 879,718	\$ 5,554,120
Inversiones en valores	4.	4,754,730	1,956,101
Rentas por cobrar a clientes	5.	1,449,060	990,594
Otras cuentas por cobrar	6.	509,633	519,700
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	60,512	80,293
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,318,298	2,141,696
Pagos anticipados		765,419	430,717
Total de activo circulante		11,737,370	11,673,221
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	204,595,761	172,739,278
Inversiones en asociadas	8.	4,364,675	5,178,900
Instrumentos financieros derivados	11.	443,698	515,055
Otros activos	9.	1,708,942	1,920,523
Total de activo no circulante		211,113,076	180,353,756
Total de activos		\$ 222,850,446	\$ 192,026,977

Pasivos y Patrimonio	Notas	31/12/2017	31/12/2016
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 2,474,703	\$ 633,911
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		1,834,223	1,947,373
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	1,391,521	1,285,024
Rentas cobradas por anticipado		204,883	165,362
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	210,101	93,266
Total de pasivo circulante		6,115,431	4,124,936
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	65,587,443	64,172,642
Otras cuentas por pagar		53,277	125,530
Depósitos de los arrendatarios		921,417	825,067
Rentas cobradas por anticipado		276,331	135,467
Total de pasivo a largo plazo		66,838,468	65,258,706
Total de pasivo		72,953,899	69,383,642
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	115,083,965	95,383,575
Utilidades retenidas		32,512,527	25,524,669
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(19,865)	(103,006)
Total de patrimonio controladora		147,576,627	120,805,238
Participación no controladora		2,319,920	1,838,097
Total de patrimonio de los fideicomitentes		149,896,547	122,643,335
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 222,850,446	\$ 192,026,977

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2017	Transacciones del cuarto trimestre 2017	30/09/2017	31/12/2016	Transacciones del cuarto trimestre 2016	30/09/2016
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 12,670,028	\$ 3,254,961	\$ 9,415,067	\$ 11,756,607	\$ 3,111,151	\$ 8,645,456
Ingresos por mantenimiento	1,400,070	414,877	985,193	1,230,420	327,295	903,125
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	254,946	68,522	186,424	157,821	41,834	115,987
Comisiones	296,076	165,497	130,579	108,000	51,750	56,250
	14,621,120	3,903,857	10,717,263	13,252,848	3,532,030	9,720,818
Honorarios de administración	(753,494)	(204,547)	(548,947)	(678,686)	(172,374)	(506,312)
Gastos de operación	(930,014)	(226,284)	(703,730)	(824,967)	(219,823)	(605,144)
Gastos de mantenimiento	(1,460,556)	(436,676)	(1,023,880)	(1,293,772)	(338,121)	(955,651)
Predial	(336,869)	(86,890)	(249,979)	(323,074)	(82,415)	(240,659)
Seguros	(152,364)	(38,229)	(114,135)	(143,918)	(48,390)	(95,528)
	(3,633,297)	(992,626)	(2,640,671)	(3,264,417)	(861,123)	(2,403,294)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	10,987,823	2,911,231	8,076,592	9,988,431	2,670,907	7,317,524
Gastos por intereses	(4,926,629)	(1,344,798)	(3,581,831)	(3,826,836)	(1,083,271)	(2,743,565)
Ingresos por intereses	637,929	263,152	374,777	263,833	96,442	167,391
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	6,699,123	1,829,585	4,869,538	6,425,428	1,684,078	4,741,350
Utilidad en venta de propiedades de inversión	83,800	83,800	-	-	-	-
Utilidad cambiaria, Neta	674,393	(2,370,749)	3,045,142	(4,752,607)	(1,938,680)	(2,813,927)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	661,611	1,003,691	(342,080)	(46,624)	(47,566)	942
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	4,505,385	1,078,029	3,427,356	11,266,275	6,185,606	5,080,669
Amortización plataforma administrativa	(194,984)	(48,746)	(146,238)	194,984	(48,746)	146,238
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(183,022)	(77,556)	(105,466)	(133,579)	(35,333)	(98,246)
Otros gastos	(6,304)	-	(6,304)	-	-	-
Bono ejecutivo	(94,968)	21,187	(116,155)	(169,997)	158,991	(328,988)
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 12,145,034	\$ 1,519,241	\$ 10,625,793	\$ 12,393,912	\$ 5,958,350	\$ 6,435,562
Participación controladora	\$ 12,092,811	\$ 1,496,910	\$ 10,595,901	\$ 11,824,632	\$ 5,930,226	\$ 5,894,406
Participación no controladora	52,223	22,331	29,892	569,280	28,124	541,156
	\$ 12,145,034	\$ 1,519,241	\$ 10,625,793	\$ 12,393,912	\$ 5,958,350	\$ 6,435,562

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2017	31/12/2016
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 12,145,034	\$ 12,393,912
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	(4,505,385)	(11,266,275)
(Utilidad) pérdida no realizada en moneda extranjera	(726,846)	4,188,988
Amortizaciones de plataforma y comisiones	378,006	328,563
Bono ejecutivo	94,968	169,997
Intereses a favor	(637,929)	(263,833)
Intereses a cargo	4,926,629	3,826,836
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(661,611)	46,624
Total	11,012,866	9,424,812
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(458,466)	(277,581)
Otras cuentas por cobrar	(355,934)	(434,844)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19,781	(80,293)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,176,602)	2,020,066
Pagos anticipados	(334,702)	28,943
(Disminución) incremento en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	106,497	1,358,051
Cuentas por pagar partes relacionadas	116,835	(11,222)
Otras cuentas por pagar a largo plazo	(72,253)	86,717
Rentas cobradas por anticipado	180,385	(61,149)
Depósitos de los arrendatarios	96,350	122,764
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	9,134,757	12,176,264

Actividades de inversión:

Inversiones en desarrollo de proyectos	(5,679,442)	(5,878,590)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(10,052,515)	(2,529,171)
Inversiones en valores	(2,798,629)	344,495
Venta de propiedades de inversión	60,000	-
Inversión en asociadas	458,272	87,180
Intereses recibidos	494,839	171,698
	<hr/>	<hr/>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(17,517,475)	(7,804,388)

Actividades de financiamiento:

Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(9,020,553)	(13,403,201)
Obtención de préstamos	10,810,000	17,561,558
Contribuciones de patrimonio	13,622,797	1,100,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(6,767,492)	(6,370,708)
Intereses pagados	(4,936,436)	(3,701,323)
	<hr/>	<hr/>
Flujo neto de efectivo obtenido (utilizado) de actividades de financiamiento	3,708,316	(4,813,674)

Efectivo y efectivo restringido:

Disminución neta en efectivo y efectivo restringido	(4,674,402)	(441,798)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	5,554,120	5,995,918
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 879,718	\$ 5,554,120

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

Estados financieros consolidados condensados por los años que
terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los periodos de
tres meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016



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

Estados financieros consolidados condensados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y por los periodos de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

Estados consolidados condensados de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En miles de pesos)

Activos	Notas	31/12/2017	31/12/2016
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 879,718	\$ 5,554,120
Inversiones en valores	4.	4,754,730	1,956,101
Rentas por cobrar a clientes	5.	1,449,060	990,594
Otras cuentas por cobrar	6.	509,633	519,700
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	60,512	80,293
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,318,298	2,141,696
Pagos anticipados		765,419	430,717
Total de activo circulante		11,737,370	11,673,221
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	204,595,761	172,739,278
Inversiones en asociadas	8.	4,364,675	5,178,900
Instrumentos financieros derivados	11.	443,698	515,055
Otros activos	9.	1,708,942	1,920,523
Total de activo no circulante		211,113,076	180,353,756
Total de activos		\$ 222,850,446	\$ 192,026,977

Pasivos y Patrimonio	Notas	31/12/2017	31/12/2016
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 2,474,703	\$ 633,911
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		1,834,223	1,947,373
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	1,391,521	1,285,024
Rentas cobradas por anticipado		204,883	165,362
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	210,101	93,266
Total de pasivo circulante		6,115,431	4,124,936
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	65,587,443	64,172,642
Otras cuentas por pagar		53,277	125,530
Depósitos de los arrendatarios		921,417	825,067
Rentas cobradas por anticipado		276,331	135,467
Total de pasivo a largo plazo		66,838,468	65,258,706
Total de pasivo		72,953,899	69,383,642
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	115,083,965	95,383,575
Utilidades retenidas		32,512,527	25,524,669
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(19,865)	(103,006)
Total de patrimonio controladora		147,576,627	120,805,238
Participación no controladora		2,319,920	1,838,097
Total de patrimonio de los fideicomitentes		149,896,547	122,643,335
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 222,850,446	\$ 192,026,977

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

Estados consolidados condensados de resultados
Por los años que terminaron el 31 de diciembre 2017 y 2016, y por los de tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	31/12/2017	Transacciones del cuarto trimestre 2017	30/09/2017	31/12/2016	Transacciones del cuarto trimestre 2016	30/09/2016
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 12,670,028	\$ 3,254,961	\$ 9,415,067	\$ 11,756,607	\$ 3,111,151	\$ 8,645,456
Ingresos por mantenimiento	1,400,070	414,877	985,193	1,230,420	327,295	903,125
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	254,946	68,522	186,424	157,821	41,834	115,987
Comisiones	296,076	165,497	130,579	108,000	51,750	56,250
	14,621,120	3,903,857	10,717,263	13,252,848	3,532,030	9,720,818
Honorarios de administración	(753,494)	(204,547)	(548,947)	(678,686)	(172,374)	(506,312)
Gastos de operación	(930,014)	(226,284)	(703,730)	(824,967)	(219,823)	(605,144)
Gastos de mantenimiento	(1,460,556)	(436,676)	(1,023,880)	(1,293,772)	(338,121)	(955,651)
Predial	(336,869)	(86,890)	(249,979)	(323,074)	(82,415)	(240,659)
Seguros	(152,364)	(38,229)	(114,135)	(143,918)	(48,390)	(95,528)
	(3,633,297)	(992,626)	(2,640,671)	(3,264,417)	(861,123)	(2,403,294)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	10,987,823	2,911,231	8,076,592	9,988,431	2,670,907	7,317,524
Gastos por intereses	(4,926,629)	(1,344,798)	(3,581,831)	(3,826,836)	(1,083,271)	(2,743,565)
Ingresos por intereses	637,929	263,152	374,777	263,833	96,442	167,391
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	6,699,123	1,829,585	4,869,538	6,425,428	1,684,078	4,741,350
Utilidad en venta de propiedades de inversión	83,800	83,800	-	-	-	-
Utilidad cambiaria, Neta	674,393	(2,370,749)	3,045,142	(4,752,607)	(1,938,680)	(2,813,927)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	661,611	1,003,691	(342,080)	(46,624)	(47,566)	942
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	4,505,385	1,078,029	3,427,356	11,266,275	6,185,606	5,080,669
Amortización plataforma administrativa	(194,984)	(48,746)	(146,238)	(194,984)	(48,746)	(146,238)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(183,022)	(77,556)	(105,466)	(133,579)	(35,333)	(98,246)
Otros gastos	(6,304)	-	(6,304)	-	-	-
Bono ejecutivo	(94,968)	21,187	(116,155)	(169,997)	158,991	(328,988)
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 12,145,034	\$ 1,519,241	\$ 10,625,793	\$ 12,393,912	\$ 5,958,350	\$ 6,435,562
Participación controladora	\$ 12,092,811	\$ 1,496,910	\$ 10,595,901	\$ 11,824,632	\$ 5,930,226	\$ 5,894,406
Participación no controladora	52,223	22,331	29,892	569,280	28,124	541,156
	\$ 12,145,034	\$ 1,519,241	\$ 10,625,793	\$ 12,393,912	\$ 5,958,350	\$ 6,435,562

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

Estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2016		\$ 97,742,581	\$ 15,615,797	\$ -	\$ 113,358,378	\$ -	\$ 113,358,378
Contribuciones de patrimonio	15.	2,095,942	-	-	2,095,942	1,268,817	3,364,759
Distribuciones a tenedores	15.	(4,454,948)	(1,915,760)	-	(6,370,708)	-	(6,370,708)
Utilidad neta consolidada		-	11,824,632	-	11,824,632	569,280	12,393,912
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujos de efectivo		-	-	(103,006)	(103,006)	-	(103,006)
Saldos al 31 de diciembre de 2016		\$ 95,383,575	\$ 25,524,669	\$ (103,006)	\$ 120,805,238	\$ 1,838,097	\$ 122,643,335
Contribuciones de patrimonio	15.	21,362,929	-	-	21,362,929	429,600	21,792,529
Distribuciones a tenedores	15.	(1,662,539)	(5,104,953)	-	(6,767,492)	-	(6,767,492)
Utilidad neta consolidada		-	12,092,811	-	12,092,811	52,223	12,145,034
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujos de efectivo		-	-	83,141	83,141	-	83,141
Saldos al 31 de diciembre de 2017		\$ 115,083,965	\$ 32,512,527	\$ (19,865)	\$ 147,576,627	\$ 2,319,920	\$ 149,896,547

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

Estados consolidados condensados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	31/12/2017	31/12/2016
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 12,145,034	\$ 12,393,912
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	(4,505,385)	(11,266,275)
(Utilidad) pérdida no realizada en moneda extranjera	(726,846)	4,188,988
Amortizaciones de plataforma y comisiones	378,006	328,563
Bono ejecutivo	94,968	169,997
Intereses a favor	(637,929)	(263,833)
Intereses a cargo	4,926,629	3,826,836
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(661,611)	46,624
Total	11,012,866	9,424,812
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(458,466)	(277,581)
Otras cuentas por cobrar	(355,934)	(434,844)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19,781	(80,293)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,176,602)	2,020,066
Pagos anticipados	(334,702)	28,943
(Disminución) incremento en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	106,497	1,358,051
Cuentas por pagar partes relacionadas	116,835	(11,222)
Otras cuentas por pagar a largo plazo	(72,253)	86,717
Rentas cobradas por anticipado	180,385	(61,149)
Depósitos de los arrendatarios	96,350	122,764
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	9,134,757	12,176,264
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(5,679,442)	(5,878,590)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(10,052,515)	(2,529,171)
Inversiones en valores	(2,798,629)	344,495
Venta de propiedades de inversión	60,000	-
Inversión en asociadas	458,272	87,180
Intereses recibidos	494,839	171,698
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(17,517,475)	(7,804,388)
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(9,020,553)	(13,403,201)
Obtención de préstamos	10,810,000	17,561,558
Contribuciones de patrimonio	13,622,797	1,100,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(6,767,492)	(6,370,708)
Intereses pagados	(4,936,436)	(3,701,323)
Flujo neto de efectivo obtenido (utilizado) de actividades de financiamiento	3,708,316	(4,813,674)
Efectivo y efectivo restringido:		
Disminución neta en efectivo y efectivo restringido	(4,674,402)	(441,798)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	5,554,120	5,995,918
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 879,718	\$ 5,554,120

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 (En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a) Información general

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A., ("Fibra UNO") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank 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. 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 sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta, que Fibra UNO debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs emitidos por él.

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

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

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

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

1) **Eventos relevantes del cuarto trimestre**

- i. El 15 de diciembre de 2017, Fibra Uno realizó la amortización anticipada del total de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (Deuda) con clave de pizarra FUNO 13, por \$6,850 millones más los intereses devengados no pagados por \$6,234.
- ii. Con fecha 11 de diciembre de 2017, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirografaria en el mercado local por \$7,100 millones de pesos en dos tramos: el primero por \$1,000 millones a una tasa fija del 9.2%, con un vencimiento el 29 de noviembre de 2027 y clave de pizarra FUNO 17; el segundo tramo por \$6,100 millones de pesos con una tasa TIIE más 85 puntos base con vencimiento el 5 de diciembre de 2022 y la clave de pizarra FUNO 17-2.
- iii. Con fecha 27 de octubre de 2017, Fibra UNO entregó un anticipo para compra de un edificio de oficinas ubicado en la ciudad de México en el corredor Lomas-Palmas, esquina Monte Urales y Paseo de la Reforma, por 6 millones de dólares estadounidenses.
- iv. Con fecha 23 de octubre de 2017, Fibra UNO pagó los créditos sin garantía contratados con Santander por montos de \$1,000 millones y \$500 millones de pesos los cuales devengaban intereses a una tasa TIIE más 1.25% y TIIE más 1.50%, respectivamente.
- v. El Comité Técnico de Fibra UNO ratificó distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,718,800, la cual fue pagada el 4 de octubre de 2017. El número de CBFIs elegible para dicha distribución fue de 3,326,983,408.
- vi. Con fecha 5 de octubre de 2017, Fibra UNO llevó a cabo una oferta global por 419.75 millones de CBFIs a un precio de \$30.50 por CBFI, incluyendo la opción de sobreasignación, lo que totaliza un monto de \$12,802 millones. La oferta se liquidó el 9 de octubre de 2017. El 37% de los CBFIs se colocaron mediante oferta pública en México y el 63% de los CBFIs, se colocaron por medio de oferta privada internacional bajo la Regla 144A de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 y en otros países de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos.

- vii. Con fecha 2 de octubre de 2017, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Nacional de México, S.A. por un monto de \$1,800 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.0%, con vencimiento el 2 de febrero de 2018.
- viii. Durante el cuarto trimestre Fibra UNO registro la venta de un terreno en la ciudad de Celaya, el cual formaba parte del portafolio Kansas. El precio de venta fue por \$200.2 millones, arrojando una utilidad de \$83.8 millones y se muestra en los estados consolidados condensados de resultados en el rubro de utilidad en venta de propiedades de inversión.

2) Adquisiciones del cuarto trimestre

Portafolio	Tipo de adquisición
Frimax (i)	Industrial
Turbo (ii)	Mixto
Apolo (iii)	Comercial

- i. Durante el cuarto trimestre Fibra UNO registró la adquisición del terreno denominado “La Teja”, integrante del portafolio denominado “FRIMAX”. El precio de adquisición fue por 56.9 millones de dólares estadounidenses equivalentes a \$1,090 millones, pagados en efectivo. Al 31 de diciembre de 2017, las adquisiciones del portafolio FRIMAX han sido por \$3,278 millones y se integran de la adquisición de la propiedad de uso industrial denominada “Doña Rosa” por \$2,108 millones, del terreno para desarrollo denominado “Escatto” por \$80 millones y la adquisición de “La Teja”.
- ii. Durante el cuarto trimestre Fibra UNO registró la adquisición de 13 propiedades integrantes del portafolio denominado “TURBO” por \$7,551 millones de pesos más obras por \$1,465 millones, las cuales fueron pagadas de la siguiente forma: Una parte con 200,000,007 CBFIs equivalentes a \$6,050.7 millones, \$1,958 millones en efectivo y restando por pagar \$1,007 millones los cuales se muestra en el rubro de Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión en los estados consolidados condensados de posición financiera.
- iii. Con fecha 15 de diciembre de 2017, Fibra UNO adquirió el portafolio inmobiliario denominado “Apolo II”, el precio de la adquisición fue por \$7,874 millones de los cuales \$5,299 millones se pagaron en efectivo y \$2,575 millones con asunción de deuda. El portafolio consta de 16 inmuebles en operación de centros comerciales y un terreno para desarrollo inmediato.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”) por sus siglas en inglés, han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma reportes financieros intermedios. Estos estados financieros consolidados condensados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2016 y 2015, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 43,424	\$ 543,761	\$ 297,512	\$ 712,578
Fid./2584 Mitikah (ii)	Mixto	35.80%	23.11%	8,799	25,519	2,022,408	1,125,519
Total				<u>\$ 52,223</u>	<u>\$ 569,280</u>	<u>\$ 2,319,920</u>	<u>\$ 1,838,097</u>

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

portafolios “Buffalo” y “Colorado”, y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.

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

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

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

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

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

Fideicomiso 1127

	31/12/2017	31/12/2016
Activos circulantes	\$ 77,295	\$ 37,307
Propiedades de inversión	\$ 3,242,617	\$ 3,160,323
Pasivos	\$ 46,543	\$ 11,994
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 2,975,857	\$ 2,473,058
Participación no controladora	\$ 297,512	\$ 712,578
	31/12/2017	31/12/2016
Utilidad del año	\$ 192,739	\$ 1,869,736
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 43,424	\$ 543,761

Fideicomiso 2584

	31/12/2017	31/12/2016
Activos circulantes	\$ 1,676,103	\$ 619,002
Propiedades de inversión	\$ 7,366,659	\$ 4,542,658
Pasivos circulantes	\$ 282,902	\$ 401,215
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 6,737,452	\$ 3,634,926
Participación no controladora	\$ 2,022,408	\$ 1,125,519
	31/12/2017	31/12/2016
Utilidad del año	\$ 24,579	\$ 84,905
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 8,799	\$ 25,519

d) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas
a. IFRS nuevas

Modificaciones a la IAS 7 Estados de flujo de efectivo (1)

(1) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación anticipada.

Modificaciones la IAS 7 Estados de Flujos de Efectivo: Proporcionar revelaciones

Las modificaciones con iniciativa de revelación (Modificaciones a la IAS 7) vienen con el objetivo de que las entidades proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento.

Para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados (en la medida necesaria): (i) en los flujos de efectivo de financiamiento; (ii) derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (iii) efecto de variaciones de tipo de cambio; (iv) en valor razonable; y (v) otros.

La Administración de Fibra UNO no espera que pueda haber impactos como resultado de estas modificaciones.

b. IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

Fibra UNO no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

IFRS 9 Instrumentos Financieros (2)
 IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes (2)
 IFRS 16 Arrendamientos (3)

(2) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

(3) Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

La Administración de Fibra UNO se encuentra en proceso de evaluar, cuantificar, y determinar los efectos que tendrán la aplicación de estas nuevas Normas.

3. Efectivo y efectivo restringido	31/12/2017	31/12/2016
Efectivo y bancos	\$ 753,404	\$ 5,543,788
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	126,314	10,332
	\$ 879,718	\$ 5,554,120
4. Inversiones en valores	31/12/2017	31/12/2016
Valores gubernamentales de negociación	\$ 4,754,730	\$ 1,956,101
5. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2017	31/12/2016
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,657,958	\$ 1,084,690
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(208,898)	(94,096)
	\$ 1,449,060	\$ 990,594
6. Otras cuentas por cobrar	31/12/2017	31/12/2016
Comisión por administración	\$ 348,496	\$ 113,333
Depósito de seriedad	114,576	366,000
Otras cuentas por cobrar	46,561	40,367
	\$ 509,633	\$ 519,700
7. Propiedades de inversión	31/12/2017	31/12/2016
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 180,678,947	\$ 153,350,580
Inversión en proceso de construcción	20,112,559	15,578,504
Reservas territoriales	1,290,255	1,350,763
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,514,000	2,459,431
	\$ 204,595,761	\$ 172,739,278

Concepto	Tipo	Propiedades	31/12/2017	31/12/2016
Saldos al inicio del periodo			\$ 172,739,278	\$ 151,822,122
Adquisiciones:				
Turbo	Mixto	16	7,550,709	-
Apolo II	Comercial	17	8,314,250	-
Frimax	Industrial	3	3,277,734	-
Saqqara	Oficinas	1	702,240	-
Venta terreno Kansas	Terreno	1	(116,425)	-
Midtown Jalisco	Desarrollo	1	-	440,000
Tower Vallarta	Comercial	1	-	1,477,096
Torre Cuarzo	Desarrollo	1	-	2,898,091
Espacio Tollocan	Desarrollo	1	-	229,295
Puerta de Hierro	Comercial	1	-	700,000
El Salto Jalisco	Industrial	1	-	180,000
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición			7,235,518	5,878,590
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			4,892,457	9,114,084
Saldos al final del período			\$ 204,595,761	\$ 172,739,278

8. Inversiones en asociadas	% de participación	31/12/2017	31/12/2016
Torre Mayor	49%	\$ 2,821,995	\$ 2,999,348
Torre Diana	50%	1,542,680	2,179,552
		\$ 4,364,675	\$ 5,178,900

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

9. Otros activos, Neto	31/12/2017	31/12/2016
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(805,532)	(593,951)
	\$ 1,708,942	\$ 1,920,523

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

10. Préstamos

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

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Diciembre de 2016				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo es miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	nov-20	\$ -	73,330
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2%	sep-23	2,965,714	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	jul-17	410,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIE + 0.80%	jun-19	6,850,059	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,368,119	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,547,123	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIE + 0.65%	abr-19	883,750	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Saldos insolutos al 31 de diciembre del 2016					\$ 26,645,665	1,873,330
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2016						20.6640
Saldo de dólares en pesos equivalentes					\$	38,710,482
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2016 en pesos equivalentes						65,356,147
Prestamos a corto plazo						(633,911)
Total prestamos a largo plazo						64,722,236
Costo de la transacción						(581,572)
Valor razonable de la deuda						31,978
						\$ 64,172,642

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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

11. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

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

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

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

Al 31 de 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 millones. Al 31 de diciembre de 2016, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de seis SWAPS y un Collar que se muestran en los Estados Consolidados Condensado de Posición Financiera en el rubro de Instrumentos financieros derivados en el activo no circulante por \$515 millones de pesos.

Las características de los SWAPS utilizados para la cobertura de los riesgos antes mencionados y su valor razonable al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son las siguientes:

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

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

No.	Nocional miles USD	Nocional miles MXP	Tipo de Cambio	FUNO paga	FUNO recibe	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 31/12/16
1	50,000	944,750	18.8950	TIIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	114,703
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	37,849
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	89,111
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	17,267
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	99,999
6	40,000	739,000	18.4750	TIIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	151,548
	300,000	5,657,500						510,477

Las características del Collar y su valor razonable al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

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

Nocional MXP	Piso	Techo	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 31/12/16
1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	30/06/2028	4,578

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

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

12. Cuentas por pagar y gastos acumulados	31/12/2017	31/12/2016
Intereses por pagar	\$ 969,583	\$ 985,461
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	268,729	168,834
Proveedores	153,209	130,729
	\$ 1,391,521	\$ 1,285,024

13. Pagos basados en CBFIS

Los costos de compensación relacionados a este plan al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron por \$95 millones de pesos y \$169.9 millones de pesos, respectivamente. Durante el segundo trimestre de 2017 derivado de este programa se pusieron en circulación 4,301,897 CBFIS.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 151,941	\$ 108,000
Gastos por:		
Fibra UNO Administración		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	\$ 76,708	\$ 385,340
Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ 653,904	\$ 577,235
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 188,030	\$ 1,493,093
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 833,044	\$ 367,065
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 172	\$ 108,133
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 402,684	\$ 379,958
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 274,100	\$ 257,834
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ -	\$ 15,901
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	\$ -	\$ 223

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.
3. De acuerdo con lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad equivalente a (i) el 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) el 0.5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
4. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A., Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. y G30 La Madre, S.A.P.I. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. De acuerdo con lo establecido en el contrato de prestación de servicios, Fibra UNO pagará a Luxe Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo

de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.

6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/2017	31/12/2016
Por cobrar:		
Parks Operadora Hotelera	\$ 59,526	\$ -
Fundación FUNO, A. C.	152	80,293
Varias	834	-
	\$ 60,512	\$ 80,293
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 118,846	\$ 72,900
Jumbo Administración	34,797	20,366
Parks Concentradora	27,999	-
Parks Desarrolladora	19,157	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales	6,045	-
Parks Mantenimiento	3,257	-
	\$ 210,101	\$ 93,266

15. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen 3,956,776,551 y 3,249,305,750 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
4 de octubre de 2017	1,718,800	1,718,800	-
9 de agosto de 2017	1,701,892	1,701,892	-
9 de mayo de 2017	1,684,261	1,684,261	-
9 de febrero de 2017	1,662,539	-	1,662,539
Total al 31 de diciembre de 2017	\$ 6,767,492	\$ 5,104,953	\$ 1,662,539
9 de noviembre de 2016	\$ 1,586,799	\$ 317,360	\$ 1,269,439
9 de agosto de 2016	1,546,480	221,880	1,324,600
9 de mayo de 2016	1,607,651	1,376,520	231,131
11 de febrero de 2016	1,629,778	-	1,629,778
Total al 31 de diciembre de 2016	\$ 6,370,708	\$ 1,915,760	\$ 4,454,948

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$1,662.5 millones de pesos y \$4,454.9 millones de pesos, respectivamente, de los cuales \$1,662.5 millones de pesos y \$1,629.8 millones de pesos, corresponden al ejercicio 2016 y 2015, respectivamente.

16. Compromisos

- Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- Con fecha 8 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra UNO ratificó previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de capital por \$1,307.7 millones y \$713 millones de pesos, respectivamente. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 12 de febrero de 2018 y el número de CBFIs elegible para dicha distribución fue de 3,956,776,551 CBFIs.

17. Eventos posteriores

- Con fecha 2 de febrero de 2018, Fibra UNO pagó el crédito sin garantía contratado con Banamex por un monto de \$1,800 millones de pesos el cual devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.00%. Con esa misma fecha Fibra UNO, realizó una disposición sobre esta línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 2 de agosto de 2018.

18. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 20 de febrero de 2018.
