



Fibra Uno
Presentación de Resultados Trimestrales
3T17

Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Me da mucho gusto dirigirme a Ustedes una vez más para presentar los sólidos resultados de nuestra Compañía. Durante este trimestre, los ingresos crecieron 6.4% con respecto al tercer trimestre del año anterior, para totalizar \$3,573 millones de pesos. El margen operativo se mantuvo alrededor del 80% y durante este trimestre el área bruta rentable se incrementó aproximadamente 69,000 m2, para totalizar 7.73 millones de m2. La ocupación consolidada del portafolio se mantuvo constante en 93.6%.

Si bien no forma parte de los resultados del trimestre, les comento FUNO logró un hito de muchísima relevancia que confirma la confianza de nuestros inversionistas en nuestra compañía y en México. El 5 de octubre pasado, FUNO llevó a cabo su quinta ampliación de capital por un total de 12,802 millones de pesos, colocando casi 420 millones de CBFIs en los mercados local e internacional. La oferta tuvo una demanda de 3.5 veces superior al monto colocado y contó con participación de más de 90 inversionistas, muchos de ellos actuales tenedores de CBFIs, y también muchos fueron nuevos socios. Una vez más, en FUNO hemos sido capaces de navegar tiempos volátiles y obtener recursos que solidifican aún más, nuestro ya fuerte balance. En FUNO, siguiendo con nuestro modelo de negocio, estamos preparados para aprovechar todas las oportunidades de inversión a través del ciclo del negocio.

Para esta emisión, así como futuras emisiones, FUNO estableció su Programa de Emisor Frecuente de capital y deuda, mismo que permitirá tener un mejor manejo de las necesidades de financiamiento de la Compañía, así como hacer más eficientes las emisiones en tiempo y tamaño, entre muchas otras virtudes.

Los recursos de esta ampliación de capital se destinarán a la inversión en propiedades que generen una alta plusvalía combinada con flujos atractivos.

Quiero también resaltar los resultados de nuestra asamblea de tenedores en la que se aprobó por abrumadora mayoría todos los puntos del orden del día, principalmente:

- a) La autorización para el establecimiento de un programa de Emisor Recurrente dual por hasta 1,500 millones de CBFIs para capital y hasta Ps. 55,000 millones para deuda.
- b) La autorización para la emisión de hasta 1,500 millones de CBFIs para emisión al amparo del programa o bien para inversión en propiedades, es decir compras de activos inmobiliarios con CBFIs

A este respecto, quiero reiterar el compromiso que adquirió la administración de FUNO para recomendar a nuestro Comité Técnico la adopción de ciertas medidas para el uso responsable del capital que nuestra Asamblea autorizó.

Se recomendó a nuestro Comité Técnico la adopción de una resolución bajo la cual Fibra Uno solamente anunciará una oferta subsecuente de capital en los mercados cuando el precio de los CBFIs se encuentre a un precio igual o mayor al 90% del NAV/CBFI (valor en libros por sus siglas en inglés por CBFI), hasta por un total de 330.25 millones de CBFIs.

Asimismo, Fibra Uno anunciará emisiones de CBFIs cuando el precio de cotización de los CBFIs se encuentre a un precio igual o mayor al 95% del NAV para los 750 millones de CBFIs restantes.

Finalmente, para el caso de que los CBFIs sean utilizados como pago para adquisiciones de inmuebles, Fibra Uno no podrá emitir CBFIs a un precio por debajo de NAV por CBFi sin importar cuando ocurran dichas adquisiciones, para todos aquellos CBFIs remanentes después de completar las adquisiciones ya anunciadas de los portafolios Turbo, Apolo y Frimax.

Este trimestre también estuvo marcado por un acontecimiento relevante, el sismo del 19 de septiembre. Dentro de nuestras labores de peritaje y análisis, inspeccionamos 377 inmuebles en las zonas afectadas por el terremoto. Ninguno de nuestros inmuebles reportó daños materiales ni requiere ser demolido. Solamente cuatro inmuebles requieren reforzamiento de estructura como medida preventiva. Todos los gastos derivados de las reparaciones necesarias en nuestras propiedades están cubiertos por nuestras pólizas de seguro, mismo que incluye también pérdidas por renta.

Como lo he mencionado muchas veces, nuestra meta es ser una empresa de clase mundial, por ello me da mucho orgullo compartirles que en una evaluación reciente realizada a un universo de 147 empresas por Robeco SAM, S&P Dow Jones Indices y la Corporación Financiera Internacional (IFC), FUNO fue seleccionada para formar parte del Índice de Sustentabilidad Dow Jones (DJSI) MILA Pacific Alliance, conformado por las empresas públicas que tienen las mejores prácticas ambientales, sociales y los más altos estándares de gobierno corporativo en la región de la Alianza del Pacífico, que incluye a México, Colombia, Chile y Perú.

El DJSI MILA Pacific Alliance es el primer índice en su tipo en la región y es parte de la familia de índices de Sustentabilidad de Dow Jones y está compuesto por 42 organizaciones líderes en sustentabilidad, de las cuales sólo 3 pertenecen al sector de bienes raíces, incluida FUNO. Dicha evaluación tiene un enfoque de “Mejor en su Clase” y selecciona sólo empresas que se encuentran dentro del primer 30% de la evaluación.

En temas de Responsabilidad Social, les comento que FUNO se comprometió, de la mano de la Fundación FUNO y de los gobiernos estatales, para la construcción de 200 casas en zonas afectadas de la Ciudad de México, así como 2,000 casas más en Chiapas.

Por el lado de las adquisiciones, me complace compartirles que estamos ya en el proceso de cierre de los portafolios Apollo II y Turbo, Esperamos cerrar estas adquisiciones pronto y en condiciones atractivas, similares a las que se anunciaron el año pasado. Adicionalmente, nos encontramos analizando varias oportunidades de adquisición que pueden resultar interesantes para nuestro modelo de creación de valor.

En términos de desarrollo, les comento que tenemos 7 propiedades en desarrollo totalizando poco más de 452,000 m2 de área bruta rentable. Esperamos entregar estos desarrollos en tiempo y forma. Es importante recalcar que dichos desarrollos, a excepción de Midtown Jalisco, están casi totalmente fondeados, esto quiere decir que requieren muy poco efectivo para terminarse, lo que implica que las rentas que generen serán adicionales a los ingresos generados actualmente por la Compañía.

Quisiera agradecer una vez más la confianza de nuestros inversionistas en FUNO y en México. Sigo convencido de que México es un gran destino de inversión en muchos sectores, especialmente en el inmobiliario. Seguiremos invirtiendo en México y creando valor para todos Ustedes.

Sinceramente,

André El-Mann

Director General, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	3T17	2T17	1T17	4T16	3T16	Δ% 3T17vs2T17	Δ% 3T17vs3T16
Ingresos totales	3,573.2	3,580.1	3,564.0	3,532.0	3,359.1	-0.2%	6.4%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	3,201.2	3,197.7	3,202.6	3,153.0	3,027.4	0.1%	5.7%
Ingreso operativo neto (NOI)	2,871.7	2,876.7	2,877.2	2,843.3	2,708.7	-0.2%	6.0%
Margen NOI ⁽²⁾	80.4%	80.4%	80.7%	80.5%	80.6%	0.0%	-0.3%
Fondos de operaciones (FFO)	1,562.5	1,597.3	1,691.3	1,681.5	1,586.8	-2.2%	-1.5%
Margen FFO ⁽³⁾	48.8%	50.0%	52.8%	53.3%	52.4%	-1.1%	-3.6%
POR CBFÍ							
NOI ⁽¹⁾	0.8637	0.8792	0.8855	0.8777	0.8410	-1.8%	2.7%
FFO ⁽⁴⁾	0.4699	0.4882	0.5205	0.5191	0.4927	-3.7%	-4.6%
Distribución ⁽⁴⁾	0.5166	0.5115	0.5154	0.5116	0.4894	1.0%	5.6%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁵⁾	3,325.0	3,271.8	3,249.3	3,239.4	3,220.9	1.6%	3.2%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁵⁾	3,327.0	3,289.5	3,249.3	3,249.3	3,220.9	1.1%	3.3%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁶⁾	7,734.6	7,665.3	7,611.8	7,369.9	7,320.7	0.9%	5.7%
Propiedades ⁽⁷⁾	521	521	520	519	516	0.0%	1.0%
Duración promedio de contratos (años)	4.6	4.4	4.3	4.4	4.7	2.8%	-3.2%
Ocupación total	93.6%	93.7%	93.4%	94.4%	94.7%	-0.1%	-1.0%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	452.86	452.86	466.65	466.65	795.62		
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁸⁾	337.4	326.1	326.1	326.1			

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

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

(4) FFO/CBFÍ se calcula con el promedio de CBFIs durante el período. Distribución/CBFÍ se calcula con el total de CBFIs en circulación al momento en que dicha distribución aprobada (el número de CBFIs de la distribución es 3,326,983,408.)

(5) Millones de CBFIs

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

(7) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades 500

(8) Incluye el desarrollo de usos mixtos de Mitikah

Cifras en millones de pesos

Discusión de Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

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

Ingresos

Los ingresos decrecieron Ps. 6.8 millones alcanzando un total de Ps. 3,573.2 millones, lo que representa un decremento de 0.2% respecto al 2T17. Este decremento se debe principalmente por la apreciación del tipo de cambio promedio durante el trimestre, si el tipo de cambio promedio hubiera permanecido constante los ingresos totales hubieran alcanzado Ps. 3,599.4 millones, un incremento de Ps.26.2 millones

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 93.6%, un decremento de 10 pb contra el cierre del 2T17. Esta variación se debe a:

- i. incremento del 0.5% en el segmento comercial,
- ii. decremento de 0.4% en el segmento industrial, y
- iii. decremento de 0.6% en el segmento de oficinas.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos tuvieron un decremento del 0.5% con respecto al 2T17 que representa un decremento total de Ps. 2.2 millones.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del tercer trimestre de 2017 tuvo un decremento de Ps. 5 millones esto se debe principalmente al decremento en el ingreso explicado en el punto anterior.

Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto del gasto por intereses aumentó en Ps. 20.8 millones durante el tercer trimestre, esto se debe principalmente por la disminución en ingresos por intereses motivado principalmente por actividades de desarrollo.

Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 3T17 mostró un decremento de Ps. 34.8 millones comparado con el trimestre anterior, como resultado de la combinación de la fluctuación cambiaria y la actividad de desarrollos que impactaron el ingreso por intereses. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un decremento de 3.7%% contra el trimestre anterior, esto se debe principalmente al menor ingreso por intereses explicado en el punto anterior, así como la puesta en circulación de CBFI adicionales relacionados con el plan de compensación ejecutivo y los pagos finales del portafolio Alaska y Torre Cuarzo.

Balance General

Rentas por Cobrar

- i. Las rentas por cobrar en el 3T17 alcanzaron Ps. 1,181.9 millones contra Ps. 1,221.8 millones en el trimestre anterior. Este decremento se explica principalmente por los esfuerzos de cobranza que hemos realizado durante el trimestre.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 3,173.4 millones en el tercer trimestre de 2017, como resultado de:

- i. la revaluación de nuestros activos, y
- ii. la inversión en los proyectos de desarrollo.

Deuda

La deuda total en el 3T17 alcanzó Ps. 63,091.2 millones contra Ps. 62,262.3 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe a la disposición de Ps. 500 millones adicionales de la línea de crédito quirografaria con Santander, por la depreciación del tipo de cambio, de Ps. 18.0279 a Ps. 18.1979 por Dólar americano al final del trimestre y al efecto de la apreciación en el valor de la UDI de 5.751414 a 5.818523 en el saldo de nuestros certificados bursátiles denominados en esta moneda.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostro un incremento de Ps. 949.7 millones en el tercer trimestre comparado con el trimestre anterior derivado de:

- i. el efecto neto del resultado del trimestre y la distribución, y
- ii. por el cierre de la operación de Doña Rosa.

Reconciliación de NOI y FFO

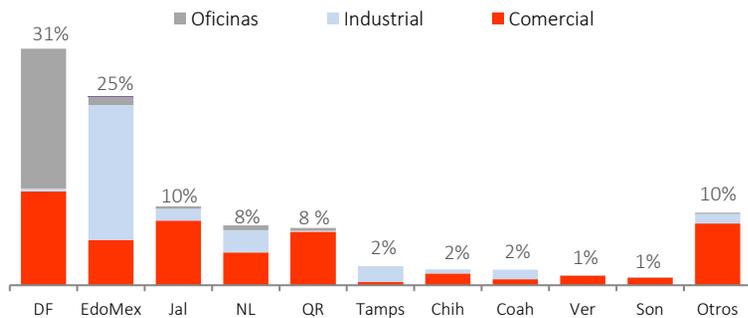
	3T17	2T17	1T17	4T16	3T16	Δ% 3T17vs2T17	Δ% 3T17vs3T16
Ingresos de las propiedades	3,201.2	3,197.7	3,202.6	3,153.0	3,027.4	0.1%	5.7%
Ingresos totales	3,573.2	3,580.1	3,564.0	3,532.0	3,359.1	-0.2%	6.4%
- Gastos operativos	-234.4	-234.0	-235.2	-219.8	-216.4	0.2%	8.3%
- Gastos de mantenimiento	-347.3	-347.7	-328.8	-338.1	-314.2	-0.1%	10.6%
- Predial	-81.6	-83.3	-85.1	-82.4	-87.5	-2.1%	-6.8%
- Seguro	-38.2	-38.4	-37.5	-48.4	-32.3	-0.3%	18.3%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-		0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	2,871.7	2,876.7	2,877.2	2,843.3	2,708.7	-0.2%	6.0%
Margen sobre ingresos totales	80.4%	80.4%	80.7%	80.5%	80.6%	0.0%	-0.3%
Margen sobre ingresos por renta	89.7%	90.0%	89.8%	90.2%	89.5%	-0.3%	0.3%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	2,070.9	3,517.7	5,037.2	5,958.4	1,320.8	-41.1%	56.8%
+/- Ajustes al valor razonable	-995.5	-1,287.6	-1,144.2	-6,185.6	-908.7	-22.7%	9.6%
+/- Variación de tipo de cambio	89.2	-653.2	-2,481.2	1,938.7	1,197.2	-113.7%	-92.5%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	292.1	-96.0	145.9	47.6	-194.3	-404.4%	-250.4%
+ Amortización de comisiones bancarias	40.5	32.5	32.5	35.3	38.2	24.5%	5.9%
+ Provisión para el PCE	26.5	39.7	50.0	-159.0	88.4	-33.3%	-70.1%
+ Amortización de plataforma administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-9.9	-4.6	-4.0	-2.6	-3.6	116.7%	176.1%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	6.30	-	-	0.0%	0.0%
FFO	1,562.5	1,597.3	1,691.3	1,681.5	1,586.8	-2.2%	-1.5%
- CAPEX de mantenimiento	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	0.0%	0.0%
AFFO	1,555.5	1,590.3	1,684.3	1,674.5	1,579.8	-2.2%	-1.5%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	0.8637	0.8792	0.8855	0.8777	0.8410	-1.8%	2.7%
FFO ⁽¹⁾	0.4699	0.4882	0.5205	0.5191	0.4927	-3.7%	-4.6%
AFFO ⁽¹⁾	0.4678	0.4861	0.5183	0.5169	0.4905	-3.8%	-4.6%
Distribución ⁽²⁾	0.5166	0.5115	0.5154	0.5116	0.4894	1.0%	5.6%

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

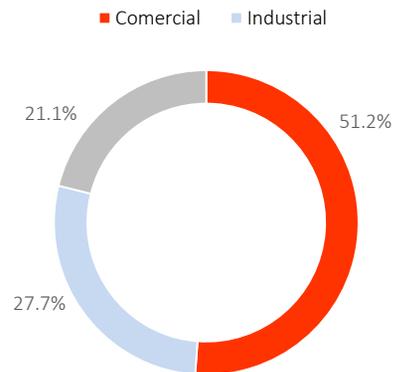
Resumen del Portafolio

	3T17	2T17	1T17	4T16	3T16	$\Delta\%$ 3T17vs2T17
Comercial						
GLA Total ('000 m ²)	2,975.0	2,970.5	2,962.2	2,954.3	2,947.4	0.2%
Operaciones ⁽¹⁾	324	325	325	325	323	
Duración promedio de contratos (años)	5.9	5.6	5.8	5.8	6.3	
Ocupación total	93.8%	93.3%	93.4%	93.6%	93.8%	0.5%
Industrial						
GLA Total ('000 m ²)	3,866.3	3,802.9	3,793.9	3,570.3	3,566.4	1.7%
Operaciones ⁽¹⁾	107	106	106	105	105	
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.3	3.4	3.6	
Ocupación total	94.9%	95.3%	94.9%	96.5%	96.3%	-0.4%
Oficinas						
GLA Total ('000 m ²)	893.2	891.9	855.7	845.3	806.9	0.2%
Operaciones ⁽¹⁾	90	90	89	89	88	
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.5	3.7	3.5	3.8	
Ocupación total	87.8%	88.3%	87.2%	88.2%	90.6%	-0.6%

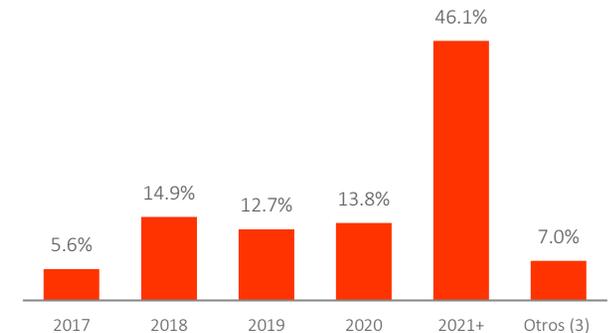
Participación por Ingresos del Portafolio⁽²⁾
(% RFA, al 3T'17)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 3T'17)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 3T'17)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 500, (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 tercer trimestre de 2017, nuestros ingresos totales a propiedades constantes (medidos como ingresos/m2/mes) crecieron 3.0%, y los ingresos por rentas crecieron 3.9%, se deriva principalmente de la renovación de contratos por inflación.

Ingresos Trimestrales			
000's	3T 2017	3T 2016	% Variación
Industrial	795,617	773,304	2.9%
Comercial	1,680,984	1,581,279	6.3%
Oficinas	737,045	738,361	-0.2%
Total	3,213,646	3,092,945	3.9%

GLA Total			
000's	3T 2017	3T 2016	% Variación
Industrial	3,604,767	3,566,394	1.1%
Comercial	2,944,014	2,916,648	0.9%
Oficinas	830,064	800,461	3.7%
Total	7,378,844	7,283,503	1.3%

Porcentaje de Ocupación			
	3T 2017	3T 2016	% Variación
Industrial	95.6%	96.3%	-0.8%
Comercial	93.9%	93.9%	0.0%
Oficinas	91.1%	91.4%	-0.2%
Total	94.4%	94.8%	-0.4%

\$/m ²			
	3T 2017	3T 2016	% Variación
Industrial	77.0	75.0	2.6%
Comercial	202.7	192.5	5.3%
Oficinas	324.8	336.5	-3.5%
Total	153.8	149.3	3.0%

Resumen Clasificación Industrial			
000's	3T 2017	3T 2016	% Variación
Ingresos Mensuales	265,206	257,768	2.9%
Ingresos Trimestrales	795,617	773,304	2.9%
GLA Total	3,604,767	3,566,394	1.1%
GLA Ocupado	3,445,420	3,435,661	0.3%
% Ocupación	95.6%	96.3%	-0.8%
\$/m ²	77	75	2.6%

Resumen Clasificación Comercial			
000's	3T 2017	3T 2016	% Variación
Ingresos Mensuales	560,328	527,093	6.3%
Ingresos Trimestrales	1,680,984	1,581,279	6.3%
GLA Total	2,944,014	2,916,648	0.9%
GLA Ocupado	2,764,655	2,738,834	0.9%
% Ocupación	93.9%	93.9%	0.0%
\$/m ²	203	193	5.3%

Resumen Clasificación Oficinas			
000's	3T 2017	3T 2016	% Variación
Monthly revenue	245,682	246,120	-0.2%
Quarterly revenue	737,045	738,361	-0.2%
Total GLA	830,064	800,461	3.7%
Occupied GLA	756,408	731,330	3.4%
% Occupancy	91.1%	91.4%	-0.2%
\$/m ²	325	336	-3.5%

TOTALES			
000's	3T 2017	3T 2016	% Variación
Ingresos Mensuales	1,071,215	1,030,982	3.9%
Ingresos Trimestrales	3,213,646	3,092,945	3.9%
GLA Total	7,378,844	7,283,503	1.3%
GLA Ocupado	6,966,483	6,905,825	0.9%
% Ocupación	94.4%	94.8%	-0.4%
\$/m ²	154	149	3.0%

- El segmento industrial reportó ingresos de Ps. 795.6 millones, lo que representa un incremento de 2.9% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Excluyendo el efecto de apreciación del tipo de cambio de Ps. 19.41 a Ps. 18.06 por Dólar americano, el crecimiento en este segmento hubiera sido ~14.6% para nuestros ingresos en pesos. En términos de ingresos/m2/mes, este segmento registró un incremento de 2.6%.
- El segmento comercial reportó ingresos de Ps. 1,681.0 millones, un aumento de 6.3% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Excluyendo el efecto de apreciación del tipo de cambio de Ps. 19.41 a Ps. 18.06 por Dólar americano, el crecimiento para este segmento hubiera sido ~7.3% para nuestros ingresos en pesos. En términos de ingresos/m2/mes, este segmento registró un incremento de 5.3%.
- El segmento de oficinas reportó ingresos de Ps. 737.0 millones, un decremento del 0.2% comparado con el mismo trimestre del año pasado. Excluyendo el efecto de apreciación del tipo de cambio de Ps. 19.41 a Ps. 18.06 por Dólar americano, el crecimiento en este segmento hubiera sido ~21.4% para nuestros ingresos en pesos, este crecimiento se explica: (1) por la renovación de contratos por arriba de inflación, y (2) renovaciones y comercialización de nuevos contratos en pesos. En términos de ingresos/m2/mes este segmento registró un decremento de 3.5%.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación
INICIAL	17	721,157	692,741	96%
GRIS	1	77,393	77,191	100%
BLANCO	1	44,871	39,287	88%
AZUL	23	125,181	124,193	99%
ROJO	219	173,884	167,952	97%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,853	18,725	86%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	541,047	487,391	90%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,971	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	1,916,773	1,807,103	94%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES ⁽³⁾	2	42,000	42,000	100%
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GDL	1	163,000	163,000	100%
INDIVIDUALES ⁽³⁾	8	150,516	139,915	93%
VERMONT	34	524,297	480,423	92%
APOLO	46	895,672	850,420	95%
P12	10	91,636	77,922	85%
MAINE	6	152,872	142,775	93%
CALIFORNIA	30	398,452	321,818	81%
ESPACIO AGUASCALIENTES.	1	22,510	20,491	91%
LA VIGA	1	32,246	32,246	100%
R15	3	175,937	165,831	94%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,980	100%
SAMARA	1	133,772	131,426	98%
KANSAS	12	363,932	304,514	84%
OREGON	3	34,118	33,459	98%
INDIANA	17	256,161	256,161	100%
ALASKA	6	125,300	116,941	93%
TURBO ⁽³⁾	2	46,813	46,813	100%
FRIMAX	1	212,401	210,522	99%
Total	500	7,734,584	7,242,029	93.6%

Número de propiedades, (2) Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor y Torre Diana (3) Para efectos de reporte las propiedades de Parque Empresarial Cancún y El Salto se reportarán dentro del portafolio de Individuales Industriales, las propiedades de Torre Diamante, Reforma 155, Artificios 40, Puerta del Hierro, Montes Urales, Torre Diana, Saqqara y Patio Churubusco se reportarán dentro del Portafolio Individuales y Espacio Tollocan y Park Tower Vallarta se reportarán dentro del Portafolio Turbo de ahora en adelante.

Ocupación del Portafolio por Geografía

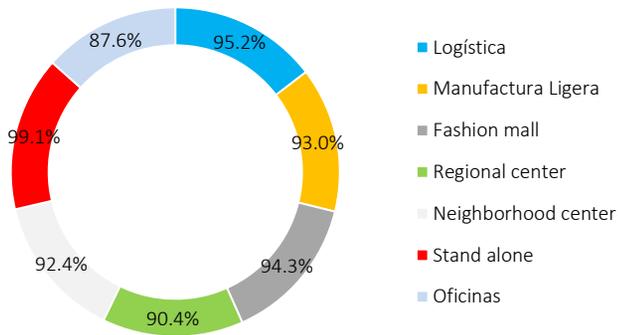
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	28,519	30,843	1,248
BAJA CALIFORNIA	9,025	-	4,054
BAJA CALIFORNIA SUR	22,990	-	-
CAMPECHE	951	-	-
CHIAPAS	31,090	-	-
CHIHUAHUA	103,970	82,086	-
CIUDAD DE MEXICO	507,830	44,934	642,516
COAHUILA	43,985	119,267	-
COLIMA	13,546	-	381
DURANGO	1,163	23,185	-
ESTADO DE MEXICO	466,590	2,471,618	61,699
GUANAJUATO	27,761	20,664	-
GUERRERO	61,058	-	-
HIDALGO	58,988	-	-
JALISCO	552,521	212,404	13,937
MICHOACAN	1,061	-	-
MORELOS	23,221	4,627	-
NAYARIT	42,711	-	-
NUEVO LEON	206,961	318,425	28,854
OAXACA	33,559	-	-
PUEBLA	1,050	45,508	655
QUERETARO	22,421	-	-
QUINTANA ROO	223,019	18,000	13,704
SAN LUIS POTOSI	9,279	21,182	-
SINALOA	12,722	-	820
SONORA	68,000	15,959	5,711
TABASCO	19,025	-	-
TAMAULIPAS	25,240	239,490	1,437
TLAXCALA	35,453	-	-
VERACRUZ	92,158	-	5,014
YUCATAN	43,967	-	3,973
	2,789,832	3,668,194	784,003

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

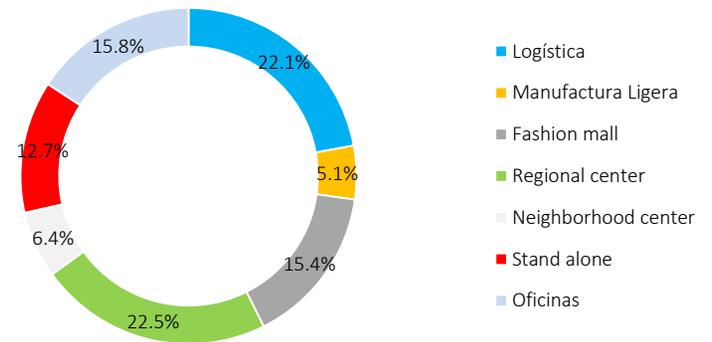
Resumen por Subsegmento

Subsegmento	GLA Total (000 m ²)	GLA Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$/m2/mes (Ps.)	NOI 3T17 (Ps. 000) ²
Logística	3,234.3	3,080.0	95.2%	72.3	642,527.0
Manufactura Ligera	622.9	579.0	93.0%	95.8	149,690.7
Fashion mall	453.3	427.4	94.3%	328.0	446,946.8
Regional center	1,334.9	1,206.8	90.4%	193.8	652,867.5
Neighborhood center	360.9	333.5	92.4%	207.7	186,808.8
Stand alone ⁽¹⁾	880.9	873.1	99.1%	145.8	369,831.0
Oficinas ⁽¹⁾	847.4	742.2	87.6%	327.4	458,936.8
Total general	7,734.58	7,242.03	93.6%	\$ 150.7	\$ 2,907,608.6

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 3T17



NOI por Subsegmento
(% NOI) 3T17



(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	309	2,975,023	1,824,599	93.8%	1,824,599
Industrial	106	3,866,313	813,623	94.9%	813,623
Oficinas ⁽²⁾	85	893,247	562,986	87.8%	593,671
Total	500	7,734,583	3,201,208	93.6%	3,231,893

Adquisiciones no Incluidas en el Trimestre Actual

Segmento	Inversión (Ps.mm)	NOI Estabilizado (Ps. mm)
Industrial	3,957.2	340.5
Comercial	19,657.9	4,403.5
Oficinas	182.9	15.5
	23,798.0	4,759.5

(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 Anualizado	Ingreso Estimado Adicional	Ingreso Estimado Anual Total	Fecha de Entrega
						(A)	(B)	(A+B) ⁽¹⁾	
La Viga	La Viga	Oficinas	102,000	1,440.9	132.1	56.4	168.6	225.0	4Q'17
G-30	Centrumpark (Berol) ⁽²⁾	Oficinas	48,052	1,321.5	0.0	37.3	106.7	144.0	4Q'17
Individuales	Torre Cuarzo ⁽³⁾	Comercial / Oficinas	72,000	3,453.7	0.0	0	362	362.0	4Q'17
Apolo	Tlalpan	Comercial	95,967	1,416.2	0.0	0	114	114.0	4Q'17
Turbo	Espacio Tollocan	Comercial	17,839	426.6	41.4	0	53	53.0	4Q'17
Individuales	Midtown Jalisco	Comercial / Oficinas	105,000	2,361.2	2,006.8	0	579.4	579.4	2Q'18
G-30	Mariano Escobedo ⁽⁴⁾	Oficinas	12,000	359.5	40.5	0	61	61.0	3Q'18
Total			452,858.3	10,779.6	2,220.8	93.6	1,444.8	1,538.4	

Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado	Ingreso Estimado Adicional	Ingreso Estimado Anual Total	Fecha de Entrega
						(A)	(B)	(A+B) ⁽¹⁾	
Mitikah	Mitikah ⁽⁵⁾	Comercial / Oficinas	337,410	2,100.0	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 desarrollo 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 Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra)

Co-inversión Helios

- Helios ha aportado Ps. 2,300 millones de los Ps. 3,800 millones comprometidos,
- Se han invertido en el proyecto Ps 2,100 millones,
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirán en dos fases y se estima que concluirá a mediados del 2024.

La información financiera se resume a continuación:

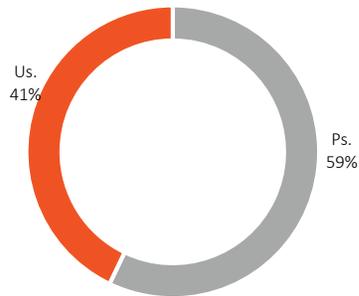
	30/09/2017
Activos circulantes	\$ 1,354,730
Propiedades de inversión	\$ 7,272,317
Pasivos circulantes	\$ 264,866
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 6,262,181
Participación no controladora	\$ 2,100,000
	30/09/2017
Utilidad del año	\$ 13,974
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 5,003

Perfil Crediticio

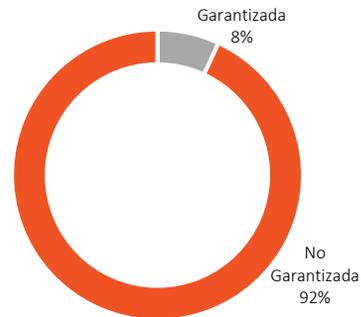
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	31.7%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	2.5%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.23x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados	313.9%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

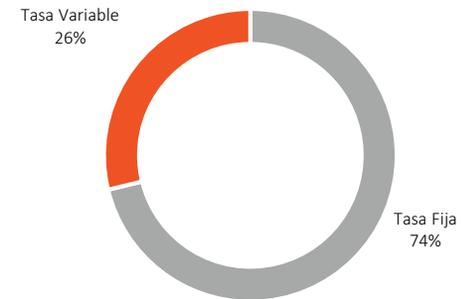
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



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

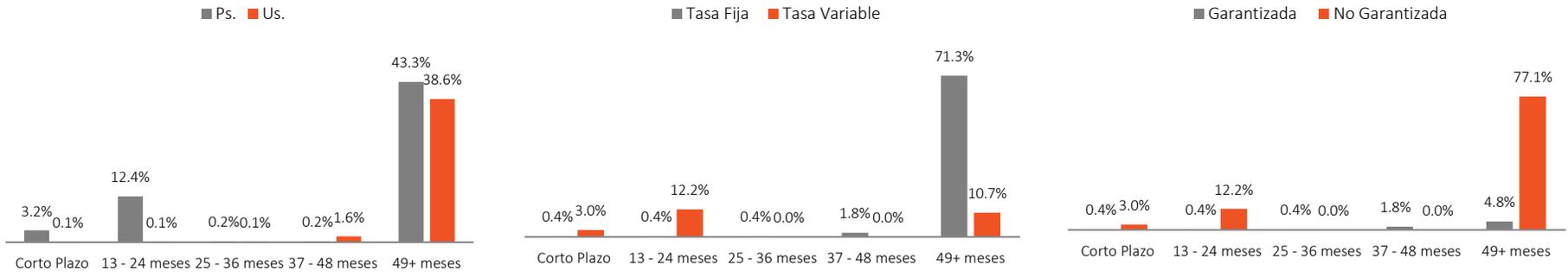
Cumplimiento con Regulación de FIBRAS (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	4,902.6
Utilidad de operación después de distribuciones	9,474.8
Líneas de crédito	14,461.1
Subtotal	28,838.6
Servicio de la deuda	9,032.1
CapEx	2,408.9
Subtotal	11,441.0



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	31.4%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.52x	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. 1,718.8 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2017 al 30 de septiembre de 2017. Esto es equivalente a Ps. 0.5166 por CBFi.
- La distribución del 3T17 se realizó de manera anticipada el 4 de octubre de 2017.
- 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	

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	30/09/2017	31/12/2016
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 1,983,177	\$ 5,554,120
Inversiones en valores	4.	1,396,965	1,956,101
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	1,181,871	990,594
Otras cuentas por cobrar	6.	849,791	519,700
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	60,964	80,293
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		1,564,413	2,141,696
Pagos anticipados		831,508	430,717
Total de activo circulante		7,868,689	11,673,221
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	187,030,975	172,739,278
Inversiones en asociadas	8.	4,235,072	5,178,900
Instrumentos financieros derivados	11.	83	515,055
Otros activos, Neto	9.	1,758,948	1,920,523
Total de activo no circulante		193,025,078	180,353,756
Total de activos		\$ 200,893,767	\$ 192,026,977

Pasivos y Patrimonio	Notas	30/09/2017	31/12/2016
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 2,133,055	\$ 633,911
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		3,951,222	1,947,373
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12.	936,347	1,285,024
Rentas cobradas por anticipado		171,866	165,362
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	204,143	93,266
Total de pasivo circulante		7,396,633	4,124,936
Préstamos a largo plazo	10.	60,627,448	64,172,642
Otras cuentas por pagar a largo plazo		96,091	125,530
Instrumentos financieros derivados	11.	762,283	-
Depósitos de los arrendatarios		853,205	825,067
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		196,020	135,467
Total de pasivo		69,931,680	69,383,642
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	95,523,513	95,383,575
Utilidades retenidas		32,734,417	25,524,669
Otros resultados integrales		(140,330)	(103,006)
Total de patrimonio controlado		128,117,600	120,805,238
Participación no controladora		2,844,487	1,838,097
Total de patrimonio		130,962,087	122,643,335
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 200,893,767	\$ 192,026,977

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

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

Notas	30/09/2017	Transacciones del tercer trimestre 2017	30/06/2017	30/09/2016	Transacciones del segundo trimestre 2016	30/06/2016
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 9,415,067	\$ 3,139,940	\$ 6,275,127	\$ 8,645,456	\$ 2,987,422	\$ 5,658,034
Ingresos por mantenimiento	985,193	337,446	647,747	903,125	312,957	590,168
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	186,424	61,268	125,156	115,987	39,971	76,016
Comisión por administración	130,579	34,591	95,988	56,250	18,750	37,500
	10,717,263	3,573,245	7,144,018	9,720,818	3,359,100	6,361,718
Honorarios de administración	(548,947)	(186,934)	(362,013)	(506,312)	(170,745)	(335,567)
Gastos de operación	(703,730)	(234,448)	(469,282)	(605,144)	(216,407)	(388,737)
Gastos de mantenimiento	(1,023,880)	(347,342)	(676,538)	(955,651)	(314,190)	(641,461)
Predial	(249,979)	(81,561)	(168,418)	(240,659)	(87,517)	(153,142)
Seguros	(114,135)	(38,230)	(75,905)	(95,528)	(32,307)	(63,221)
	(2,640,671)	(888,515)	(1,752,156)	(2,403,294)	(821,166)	(1,582,128)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	8,076,592	2,684,730	5,391,862	7,317,524	2,537,934	4,779,590
Gastos por intereses	(3,581,831)	(1,224,867)	(2,356,964)	(2,743,565)	(1,050,463)	(1,693,102)
Ingresos por intereses	374,777	112,557	262,220	167,391	102,924	64,467
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	4,869,538	1,572,420	3,297,118	4,741,350	1,590,395	3,150,955
Utilidad cambiaria, Neta	3,045,142	(89,190)	3,134,332	(2,813,927)	(1,197,177)	(1,616,750)
Efecto de valuación en instrumentos financieros	(342,080)	(292,141)	(49,939)	942	194,294	(193,352)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	3,427,356	995,511	2,431,845	5,080,669	908,677	4,171,992
Amortización plataforma administrativa	(146,238)	(48,746)	(97,492)	(146,238)	(48,746)	(97,492)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(105,466)	(40,491)	(64,975)	(98,246)	(38,241)	(60,005)
Otros gastos	(6,304)	-	(6,304)	-	-	-
Bono ejecutivo	(116,155)	(26,462)	(89,693)	(328,988)	(88,362)	(240,626)
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 10,625,793	\$ 2,070,901	\$ 8,554,892	\$ 6,435,562	\$ 1,320,840	\$ 5,114,722
Participación controladora	\$ 10,595,901	\$ 2,060,896	\$ 8,535,005	\$ 5,894,406	\$ 1,432,610	\$ 4,461,796
Participación no controladora	29,892	10,005	19,887	541,156	(111,770)	652,926
	\$ 10,625,793	\$ 2,070,901	\$ 8,554,892	\$ 6,435,562	\$ 1,320,840	\$ 5,114,722

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2017	30/09/2016
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 10,625,793	\$ 6,435,562
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(3,427,356)	(5,080,669)
(Utilidad) pérdida no realizada en moneda extranjera	(2,908,012)	2,751,915
Amortizaciones de plataforma y comisiones	251,704	340,012
Bono ejecutivo	116,155	328,988
Intereses a favor	(374,777)	(167,391)
Intereses a cargo	3,581,831	2,743,565
Efecto de valuación en instrumentos financieros	342,080	(942)
Total	<u>8,207,418</u>	<u>7,351,040</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(191,277)	(314,908)
Otras cuentas por cobrar	(64,764)	4,936
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19,329	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	577,283	1,774,459
Pagos anticipados	(400,791)	(96,895)
(Disminución) incremento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(348,677)	955,648
Cuentas por pagar partes relacionadas	110,877	38,298
Otras cuentas por pagar a largo plazo	(29,439)	90,375
Rentas cobradas por anticipado	67,057	(26,603)
Depósitos de los arrendatarios	28,138	90,765
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>7,975,154</u>	<u>9,867,115</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(4,767,394)	(4,369,800)
Depósitos de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	(256,898)	(366,000)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(913,758)	(2,529,171)
Inversiones en valores	559,136	(227,837)
Inversión en asociadas	-	87,180
Intereses recibidos	319,693	133,437
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(5,059,221)</u>	<u>(7,272,191)</u>

Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(574,975)	(12,435,355)
Obtención de préstamos	1,910,000	16,647,497
Contribuciones de patrimonio	1,000,000	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(5,048,692)	(4,783,910)
Intereses pagados	(3,773,209)	(2,864,484)
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento	<u>(6,486,876)</u>	<u>(3,436,252)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(3,570,943)	(841,328)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>5,554,120</u>	<u>5,995,918</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 1,983,177</u>	<u>\$ 5,154,590</u>