



F

U

N

O

SUPLEMENTO INFORMATIVO
3T18



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

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

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

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

Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

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

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

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

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

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

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

Sinceramente,

André El-Mann

CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	3T18	2T18	1T18	4T17	3T17	$\Delta\%$ 3T18vs2T18	$\Delta\%$ 3T18vs3T17
Ingresos totales	4,345.3	4,215.2	4,129.8	3,903.9	3,573.2	3.1%	21.6%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	3,910.0	3,790.2	3,740.2	3,323.5	3,201.2	3.2%	22.1%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,439.5	3,349.5	3,279.8	3,115.8	2,871.7	2.7%	19.8%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	79.2%	79.5%	79.4%	79.8%	80.4%	-0.4%	-1.5%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.0%	88.4%	87.7%	94.0%	89.5%	-0.5%	-1.7%
Fondos de operaciones (FFO)	2,202.9	1,957.0	1,991.4	1,819.2	1,562.5	12.6%	41.0%
Margen FFO ⁽³⁾	56.3%	51.6%	53.2%	54.7%	48.8%	9.2%	15.4%
POR CBFÍ							
NOI ⁽¹⁾	0.8739	0.8483	0.8282	0.8319	0.8637	3.0%	1.2%
FFO ⁽⁴⁾	0.5597	0.4959	0.5029	0.4858	0.4699	12.9%	19.1%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5760	0.5177	0.5087	0.5081	0.4678	11.3%	23.1%
Distribución ⁽⁹⁾	0.5550	0.5401	0.5297	0.5107	0.5166	2.8%	7.4%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁵⁾	3,935.7	3,948.5	3,960.0	3,745.2	3,325.0	-0.3%	18.4%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁵⁾	3,925.3	3,938.3	3,964.3	3,956.8	3,327.0	-0.3%	18.0%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁶⁾	8,454.3	8,418.8	8,270.9	8,447.8	7,734.6	0.4%	9.3%
Propiedades ⁽⁷⁾	557	557	552	552	521	0.0%	6.9%
Duración promedio de contratos (años)	4.5	4.5	4.4	4.5	4.6	1.1%	-1.0%
Ocupación total	95.4%	94.6%	94.8%	94.3%	93.6%	0.8%	1.9%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	643.8	739.9	739.9	697.5	452.9	-13.0%	42.2%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁸⁾	263.4	263.4	263.4	263.4	326.1	0.0%	-19.2%

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

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

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

(5) Millones de CBFIs

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

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

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

(9) La distribución para este trimestre será de Ps 2,164.5 millones. Distribución/CBFI se calcula sobre la cantidad estimada de CBFIs al día de la distribución

Cifras en millones de pesos

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

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

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

Discusión de Resultados Trimestrales

Resultados Operativos

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

Ingresos

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

Ocupación

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

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

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

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

Los gastos de seguro tuvieron incremento de 23.2 millones debido a la inclusión en nuestra póliza de los portafolios de reciente adquisición. En el caso del impuesto predial, el incremento de 9.7 millones se debe a las actualizaciones al alza que este impuesto ha tenido en diversas entidades del país.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

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

(1) Ver desglose margen NOI en página 6.

Gastos e Ingresos por Intereses

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

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

Fondos de Operación (FFO)

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

Utilidad en Venta de Propiedades de Inversión

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

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

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

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

Balance General

Rentas por Cobrar

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

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

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

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

Deuda

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

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

Patrimonio del Fideicomiso

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

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

Reconciliación de NOI y FFO

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

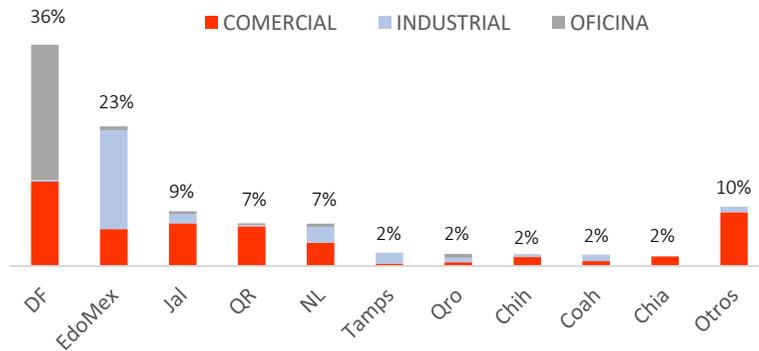
Cálculo en base al promedio de CBFI del periodo (ver página 5), (2) Distribución/CBFI se calcula sobre la cantidad estimada de CBFI al día de la distribución (ver página 5), (3) 22.5% de participación de nuestros socios en Torre Latino

Resumen del Portafolio

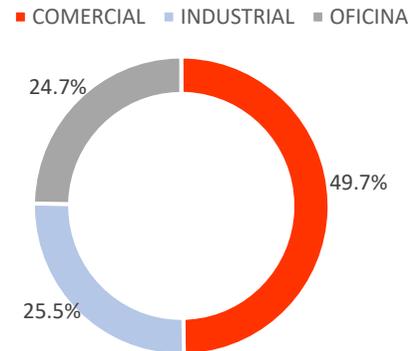
	3T18	2T18	1T18	4T17	3T17	Δ% 3T18vs2T18	Δ% 2T18vs2T17
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,205.6	3,200.2	3,147.5	3,321.80	2,975.0	0.2%	7.8%
Operaciones ⁽¹⁾	345	345	343	344	324		
Duración promedio de contratos (años)	5.7	5.8	5.9	6	5.9		
Ocupación total	94.8%	94.8%	94.8%	94.6%	93.8%	0.0%	1.1%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	4,072.3	4,087.0	4,005.7	4,002.90	3,866.3	-0.4%	5.3%
Operaciones ⁽¹⁾	116	116	114	114	107		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	3.8	3.6	3.5	3.7		
Ocupación total	97.4%	97.3%	96.9%	96.4%	94.9%	0.0%	2.6%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,176.3	1,131.6	1,117.7	1,123.50	893.2	3.9%	31.7%
Operaciones ⁽¹⁾	96	96	95	94	90		
Duración promedio de contratos (años)	3.0	2.9	2.9	3.1	3.9		
Ocupación total	89.1%	84.2%	86.8%	86.0%	87.8%	5.8%	1.5%



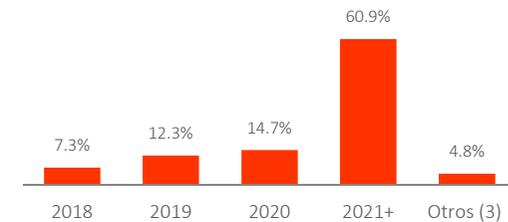
Participación por Ingresos del Portafolio⁽¹⁾
(% RFA, al 3T'18)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 3T'18)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 3T'18)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 535, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor y Torre Diana, así como el 100% de la renta de Torre Latino, (3) Contratos estatutarios,

Propiedades “In Service”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rentas propiedades constantes

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

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T17	3T18	% Variación
INDUSTRIAL	95.8%	97.5%	1.7%
COMERCIAL	93.4%	95.0%	1.6%
OFICINA	86.4%	88.9%	2.5%
Total general	93.8%	95.5%	1.7%

ABR PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T17	3T18	% Variación
INDUSTRIAL	3,655,942	3,732,008	2.1%
COMERCIAL	2,263,564	2,669,881	1.8%
OFICINA	760,818	859,467	13.0%
Total general	7,040,323	7,261,356	3.1%

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

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

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

La ocupación aumentó en 1.7% en el segmento industrial, 1.6% en el comercial y 2.5% en el de oficinas; este último derivado principalmente de la inclusión de la clasificación "In Service" de las propiedades correspondientes a esta nueva clasificación. Llegando a un 1.7% de crecimiento en la ocupación total de propiedades constantes.

En cuanto al área bruta rentable, esta, tuvo un incremento de 2.1% en el segmento industrial, 1.8% en el comercial y 13% en oficinas.

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

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

Información Complementaria

Ingresos por segmento

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

Pipeline Adquisiciones

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

Nota: Referente a posibles futuras adquisiciones.

Indicadores *Leasing Spread*

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

LEASE SPREAD 3T 2018									
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2018	\$ / M2 2017 (000's)	\$/M2 2018 (000's)	% Var \$ / M2 2018 vs 2017	Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Comercial	1,111	706,976	150,348	\$ 351.5	\$ 392	11.5%	4.6%	6.9%
	Industrial	38	312,849	371,843	\$ 63.0	\$ 70	11.4%	4.6%	6.8%
	Oficina	56	298,521	104,786	\$ 221.7	\$ 237	7.1%	4.6%	2.5%
Total MXP		1,205	1,318,346	626,977	\$ 160.6	\$ 175	9.1%	4.6%	4.6%
USD	Comercial	107	5,253	7,457	\$ 55	\$ 59	6.6%	2.4%	4.2%
	Industrial	10	5,637	98,082	\$ 5	\$ 5	2.3%	2.4%	-0.1%
	Oficina	16	2,307	9,810	\$ 19	\$ 20	1.9%	2.4%	-0.5%
Total USD		133	13,197	115,350	\$ 9.2	\$ 10	4.1%	2.4%	1.7%

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

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

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

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación
INICIAL	17	718,980	686,059	95%
GRIS	1	77,393	77,191	100%
BLANCO	1	44,457	44,407	100%
AZUL	23	125,175	122,679	98%
ROJO	219	173,884	158,969	91%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,853	18,046	83%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	545,225	500,907	92%
TORRE MAYOR	1	83,971	79,685	95%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	1,941,282	1,822,256	99%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	72,927	72,927	100%
INDIVIDUALES	10	237,040	145,114	96%
VERMONT	34	524,297	484,859	92%
APOLO	47	920,264	885,057	96%
P12	10	91,181	77,039	84%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación
MAINE	6	152,818	146,396	96%
CALIFORNIA	30	361,559	323,720	90%
ESPACIO AGUASCALIENTES	1	22,509	21,544	96%
LA VIGA	1	51,857	42,857	83%
R15	3	178,324	166,450	93%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,480	99%
SAMARA	1	133,690	127,047	95%
KANSAS	12	363,366	321,991	89%
INDIANA	17	256,161	256,161	100%
OREGON	3	34,118	33,460	98%
ALASKA	6	125,490	118,340	94%
TURBO	16	380,656	348,983	92%
APOLO II	16	238,680	232,010	97%
FRIMAX	3	264,265	264,265	100%
MITIKAH 2584	1	106,041	106,041	100%
Total	535	8,454,283	7,890,755	95.4%



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

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	35,548	30,843	1,248
BAJA CALIFORNIA	9,025		4,054
BAJA CALIFORNIA SUR	25,012		
CAMPECHE	951		
CHIAPAS	102,798	15,585	
CHIHUAHUA	105,089	82,086	
CIUDAD DE MEXICO	689,634	44,934	734,805
COAHUILA	53,453	119,267	
COLIMA	13,546		381
DURANGO	1,163	23,185	
ESTADO DE MEXICO	512,634	2,562,750	39,148
GUANAJUATO	34,141	20,664	
GUERRERO	61,268		
HIDALGO	58,640		
JALISCO	395,565	236,404	23,440
MICHOACAN	1,061		

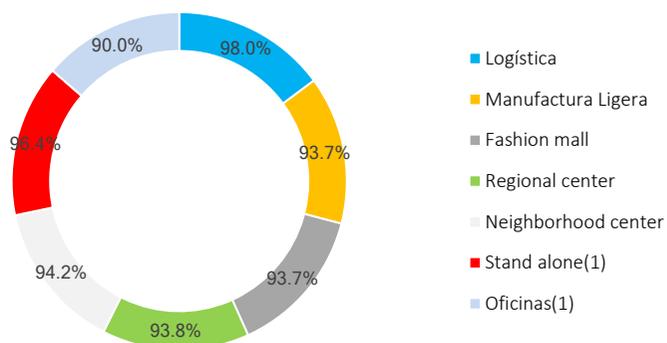
ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
MORELOS	36,615	4,627	
NAYARIT	42,960		
NUEVO LEON	217,136	318,425	24,030
OAXACA	33,909		
PUEBLA	1,050	45,509	655
QUERETARO	22,295	148,917	27,484
QUINTANA ROO	231,215	24,927	14,752
SAN LUIS POTOSI	9,279	25,192	
SINALOA	19,185		820
SONORA	79,327	15,959	5,711
TABASCO	18,346		
TAMAULIPAS	25,592	245,827	1,437
TLAXCALA	35,142		
VERACRUZ	91,170		5,014
YUCATAN	68,948		3,973
ZACATECAS	7,008		
	3,038,701	3,965,102	886,952

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

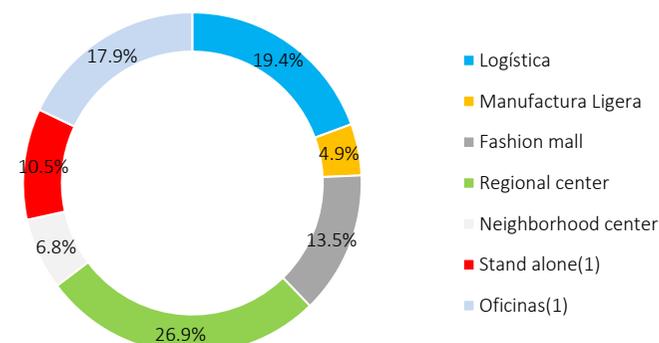
Resumen por Subsegmento

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

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 3T18



NOI por Subsegmento
(% NOI) 3T18



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Stand Alone*, (2) NOI a nivel propiedades.(3) No incluye los 181,113m2 de propiedades *In Service*.

Portafolio en Desarrollo

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha (Ps.mm)	CapEx Pendiente (Ps.mm)	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
La Viga	La Viga	Oficina	28,553.0	120.0	30.0	0	85.7	85.7	2Q'19
Individual	Midtown Jalisco	Comercial / Oficina	105,000.0	3,910.0	458.0	0	579.4	579.4	1Q'19
G-30	Mariano Escobedo ⁽⁴⁾	Oficina	12,000.0	416.7	1.2	0	61	61	2Q'19
Turbo	Guanajuato	Comercial	18,220.0	963.5	86.5	0	116.7	116.7	4Q'19
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	0	362.9	362.9	1Q'19
R15	La Isla Cancun 2 ⁽⁴⁾	Comercial	35,000.0	1,147.1	1,394.9	0	295.1	295.1	4Q'19
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	497.4	393.1	0	100	100	2Q'20
Apolo II	Satelite	Comercial / Oficina	60,400.0	293.9	1,521.2	0	209.4	209.4	2Q'21
Total			643,761.5	8,426.8	7,006.7	0.00	1,810.2	1,810.2	

Co-inversion Helios

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

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

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

Co-inversión Helios

- Helios ha aportado un total de Ps. 3,800 millones
- Se han invertido al proyecto Ps 3,504 millones,
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirán en dos fases y se estima que concluirá a mediados del 2024.

La información financiera se resume a continuación:

	30/09/2018	
Activos	\$	3,654,877
Propiedades de inversión	\$	6,672,398
Pasivos	\$	1,003,049
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$	5,986,153
Participación no controladora	\$	3,338,073

	30/09/2018	
Utilidad del año	\$	30,148
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$	16,812

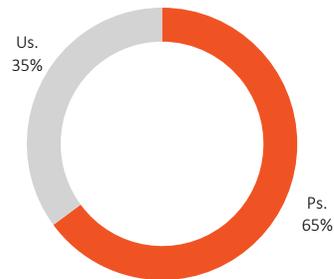


Perfil Crediticio

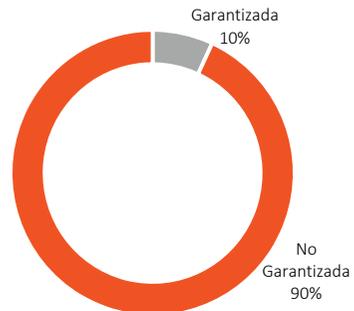
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

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

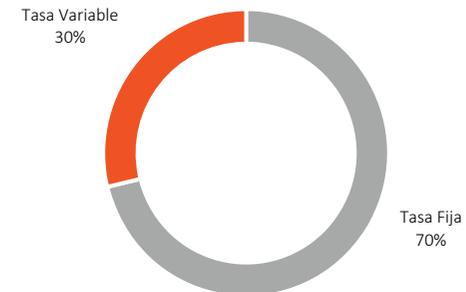
Ps. vs Us.⁽²⁾



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

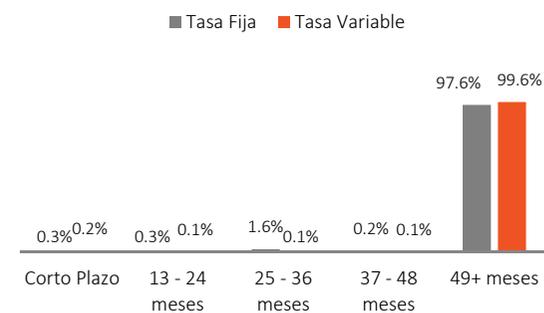
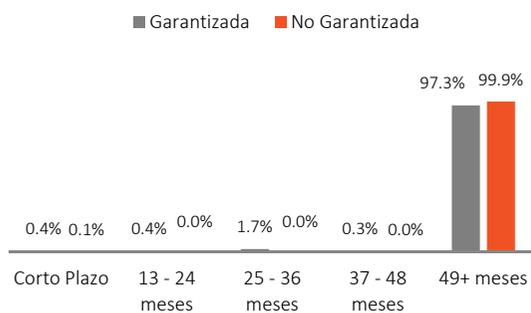
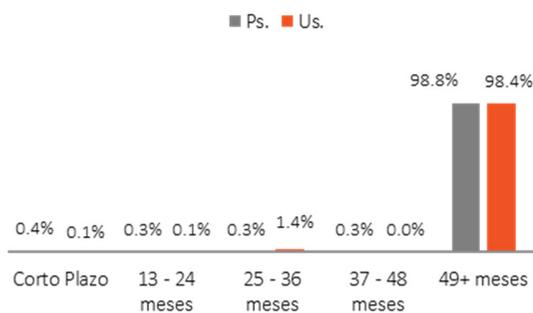
Cumplimiento con Regulación de FIBRAS (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	8,703.1
Utilidad de operación después de distribuciones	10,659.9
Líneas de crédito	22,904.1
Subtotal	42,267.1
Servicio de la deuda	9,523.1
CapEx	3,073.0
Subtotal	12,596.0



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	32.3%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	3.36x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 18 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de Ps. 2,164.5 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2018 al 30 de septiembre de 2018. Esto es equivalente a Ps. 0.5550 por CBFI⁽¹⁾.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1T	0.0343	0.1960	0.3700	0.4366	0.4921	0.5020	0.5154	0.5297
2T	0.3022	0.3000	0.4100	0.4014	0.4934	0.4801	0.5115	0.5401
3T	0.3779	0.4045	0.4504	0.4976	0.5005	0.4894	0.5166	0.5550
4T	0.3689	0.4216	0.4800	0.4890	0.5097	0.5116	0.5107	

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

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

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

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	Notas	30/09/2018	31/12/2017
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	391,394	2,474,703
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	2,070,923	1,878,598
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		504,156	1,834,223
Rentas cobradas por anticipado		239,058	204,883
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	227,227	210,101
Total de pasivo circulante		3,432,758	6,602,508
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	74,090,788	65,587,443
Otras cuentas por pagar		292,727	53,277
Depósitos de los arrendatarios		937,438	921,417
Rentas cobradas por anticipado		443,795	276,331
Instrumentos financieros derivados	11.	730,385	-
Total de pasivo a largo plazo		76,495,133	66,838,468
Total de pasivo		79,927,891	73,440,976
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	113,841,646	113,541,663
Utilidades retenidas		32,162,982	27,642,558
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(109,230)	(19,865)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		3,738,489	4,895,099
Total de patrimonio controladora		149,633,887	146,059,455
Participación no controladora		4,096,386	3,817,079
Total de patrimonio de los fideicomitentes		153,730,273	149,876,534
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 233,658,164	\$ 223,317,510

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

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2018	Transacciones del tercer trimestre 2018	30/06/2018	30/09/2017	Transacciones del tercer trimestre 2017	30/06/2017
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 11,251,624	\$ 3,838,545	\$ 7,413,079	\$ 9,415,067	\$ 3,139,940	\$ 6,275,127
Ingresos por mantenimiento	1,169,810	414,685	755,125	985,193	337,446	647,747
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	188,691	71,419	117,272	186,424	61,268	125,156
Comisiones	80,206	20,698	59,508	130,579	34,591	95,988
	12,690,331	4,345,347	8,344,984	10,717,263	3,573,245	7,144,018
Honorarios de administración	(621,067)	(212,332)	(408,735)	(548,947)	(186,934)	(362,013)
Gastos de operación	(843,643)	(305,189)	(538,454)	(703,730)	(234,448)	(469,282)
Gastos de mantenimiento	(1,298,604)	(414,499)	(884,105)	(1,023,880)	(347,342)	(676,538)
Predial	(338,147)	(123,600)	(214,547)	(249,979)	(81,561)	(168,418)
Seguros	(141,089)	(62,519)	(78,570)	(114,135)	(38,230)	(75,905)
	(3,242,550)	(1,118,139)	(2,124,411)	(2,640,671)	(888,515)	(1,752,156)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	9,447,781	3,227,208	6,220,573	8,076,592	2,684,730	5,391,862
Gastos por intereses	(3,672,684)	(1,159,465)	(2,513,219)	(3,581,831)	(1,224,867)	(2,356,964)
Ingresos por intereses	460,885	177,965	282,920	374,777	112,557	262,220
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	6,235,982	2,245,708	3,990,274	4,869,538	1,572,420	3,297,118
Utilidad en venta de propiedades de inversión	174,176	64,068	110,108	-	-	-
(Perdida) utilidad cambiaria, Neta	1,158,562	1,347,913	(189,351)	3,045,142	(89,190)	3,134,332
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(581,863)	368,016	(949,879)	(342,080)	(292,141)	(49,939)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	3,956,764	926,804	3,029,960	3,427,356	995,511	2,431,845
Amortización plataforma administrativa	(146,238)	(48,746)	(97,492)	(146,238)	(48,746)	(97,492)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(229,957)	(165,826)	(64,131)	(105,466)	(40,491)	(64,975)
Otros gastos	-	-	-	(6,304)	-	(6,304)
Bono ejecutivo	(302,900)	(155,065)	(147,835)	(116,155)	(26,462)	(89,693)
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 10,264,526	\$ 4,582,872	\$ 5,681,654	\$ 10,625,793	\$ 2,070,901	\$ 8,554,892
Participación controladora	10,210,750	4,541,909	5,668,841	10,595,901	2,060,896	8,535,005
Participación no controladora	53,776	40,963	12,813	29,892	10,005	19,887
	\$ 10,264,526	\$ 4,582,872	\$ 5,681,654	\$ 10,625,793	\$ 2,070,901	\$ 8,554,892

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

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

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

Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(7,303,944)	(4,767,394)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(256,898)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,425,632)	(913,758)
Inversiones en valores	2,406,004	559,136
Venta de propiedades de inversión	1,283,508	-
Depositos de seriedad recibidos por la venta de propiedades de inversión	25,953	-
Intereses recibidos	511,199	319,693
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(5,502,912)</u>	<u>(5,059,221)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(12,687,781)	(574,975)
Obtención de préstamos	20,596,772	1,910,000
Contribuciones de patrimonio	675,062	1,000,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(6,241,584)	(5,048,692)
Recompra de CBFIs	(1,156,610)	-
Intereses pagados	(3,869,496)	(3,773,209)
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento	<u>(2,683,637)</u>	<u>(6,486,876)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento (disminución) neta en efectivo y efectivo restringido	2,786,117	(3,570,943)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>3,228,444</u>	<u>5,554,120</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 6,014,561</u>	<u>\$ 1,983,177</u>

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

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

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017



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

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017
(En miles de pesos)

Activos	Notas	30/09/2018	31/12/2017
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 6,014,561	\$ 3,228,444
Inversiones en valores	4.	-	2,406,004
Rentas por cobrar a clientes	5.	1,378,461	1,449,060
Otras cuentas por cobrar	6.	413,259	599,750
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	92,373	60,512
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,841,588	3,318,298
Pagos anticipados		1,397,043	1,084,583
Total de activo circulante		12,137,285	12,146,651
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	214,088,787	203,064,242
Inversiones en asociadas	8.	4,247,003	4,364,675
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		369,041	326,838
Instrumentos financieros derivados	11.	-	443,698
Otros activos	9.	1,553,584	1,708,942
Total de activo no circulante		221,520,879	211,170,859
Total de activos		233,658,164	223,317,510
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes			
	Notas	30/09/2018	31/12/2017
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	391,394	2,474,703
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	2,070,923	1,878,598
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		504,156	1,834,223
Rentas cobradas por anticipado		239,058	204,883
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	227,227	210,101
Total de pasivo circulante		3,432,758	6,602,508
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	74,090,788	65,587,443
Otras cuentas por pagar		292,727	53,277
Depósitos de los arrendatarios		937,438	921,417
Rentas cobradas por anticipado		443,795	276,331
Instrumentos financieros derivados	11.	730,385	-
Total de pasivo a largo plazo		76,495,133	66,838,468
Total de pasivo		79,927,891	73,440,976
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	113,841,646	113,541,663
Utilidades retenidas		32,162,982	27,642,558
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(109,230)	(19,865)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		3,738,489	4,895,099
Total de patrimonio controladora		149,633,887	146,059,455
Participación no controladora		4,096,386	3,817,079
Total de patrimonio de los fideicomitentes		153,730,273	149,876,534
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 233,658,164	\$ 223,317,510

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

	30/09/2018	Transacciones del tercer trimestre 2018	30/06/2018	30/09/2017	Transacciones del tercer trimestre 2017	30/06/2017
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 11,251,624	\$ 3,838,545	\$ 7,413,079	\$ 9,415,067	\$ 3,139,940	\$ 6,275,127
Ingresos por mantenimiento	1,169,810	414,685	755,125	985,193	337,446	647,747
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	188,691	71,419	117,272	186,424	61,268	125,156
Comisiones	80,206	20,698	59,508	130,579	34,591	95,988
	12,690,331	4,345,347	8,344,984	10,717,263	3,573,245	7,144,018
Honorarios de administración	(621,067)	(212,332)	(408,735)	(548,947)	(186,934)	(362,013)
Gastos de operación	(843,643)	(305,189)	(538,454)	(703,730)	(234,448)	(469,282)
Gastos de mantenimiento	(1,298,604)	(414,499)	(884,105)	(1,023,880)	(347,342)	(676,538)
Predial	(338,147)	(123,600)	(214,547)	(249,979)	(81,561)	(168,418)
Seguros	(141,089)	(62,519)	(78,570)	(114,135)	(38,230)	(75,905)
	(3,242,550)	(1,118,139)	(2,124,411)	(2,640,671)	(888,515)	(1,752,156)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	9,447,781	3,227,208	6,220,573	8,076,592	2,684,730	5,391,862
Gastos por intereses	(3,672,684)	(1,159,465)	(2,513,219)	(3,581,831)	(1,224,867)	(2,356,964)
Ingresos por intereses	460,885	177,965	282,920	374,777	112,557	262,220
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	6,235,982	2,245,708	3,990,274	4,869,538	1,572,420	3,297,118
Utilidad en venta de propiedades de inversión	174,176	64,068	110,108	-	-	-
(Perdida) utilidad cambiaria, Neta	1,158,562	1,347,913	(189,351)	3,045,142	(89,190)	3,134,332
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(581,863)	368,016	(949,879)	(342,080)	(292,141)	(49,939)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	3,956,764	926,804	3,029,960	3,427,356	995,511	2,431,845
Amortización plataforma administrativa	(146,238)	(48,746)	(97,492)	(146,238)	(48,746)	(97,492)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(229,957)	(165,826)	(64,131)	(105,466)	(40,491)	(64,975)
Otros gastos	-	-	-	(6,304)	-	(6,304)
Bono ejecutivo	(302,900)	(155,065)	(147,835)	(116,155)	(26,462)	(89,693)
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 10,264,526	\$ 4,582,872	\$ 5,681,654	\$ 10,625,793	\$ 2,070,901	\$ 8,554,892
Participación controladora	10,210,750	4,541,909	5,668,841	10,595,901	2,060,896	8,535,005
Participación no controladora	53,776	40,963	12,813	29,892	10,005	19,887
	\$ 10,264,526	\$ 4,582,872	\$ 5,681,654	\$ 10,625,793	\$ 2,070,901	\$ 8,554,892

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017 (en miles de pesos)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2016		\$ 95,383,575	\$ 20,629,570	\$ (103,006)	\$ 4,895,099	\$ 120,805,238	\$ 1,838,097	\$ 122,643,335
Contribuciones de patrimonio	15.	19,820,627	-	-	-	19,820,627	1,938,743	21,759,370
Distribuciones a tenedores	15.	(1,662,539)	(5,104,953)	-	-	(6,767,492)	-	(6,767,492)
Utilidad neta e integral consolidada		-	12,117,941	-	-	12,117,941	40,239	12,158,180
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo		-	-	83,141	-	83,141	-	83,141
Saldos al 31 de diciembre de 2017		<u>\$ 113,541,663</u>	<u>\$ 27,642,558</u>	<u>\$ (19,865)</u>	<u>\$ 4,895,099</u>	<u>\$ 146,059,455</u>	<u>\$ 3,817,079</u>	<u>\$ 149,876,534</u>
Contribuciones de patrimonio	15.	1,012,950	-	-	-	1,012,950	225,531	1,238,481
Distribuciones a tenedores	15.	(712,967)	(5,528,617)	-	-	(6,241,584)	-	(6,241,584)
Efecto acumulado adopción IFRS 9	2f.	-	(161,709)	-	-	(161,709)	-	(161,709)
Reserva para recompra de CBFIs		-	-	-	(1,156,610)	(1,156,610)	-	(1,156,610)
Utilidad neta e integral consolidada		-	10,210,750	-	-	10,210,750	53,776	10,264,526
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo		-	-	(89,365)	-	(89,365)	-	(89,365)
Saldos al 30 de septiembre de 2018		<u>\$ 113,841,646</u>	<u>\$ 32,162,982</u>	<u>\$ (109,230)</u>	<u>\$ 3,738,489</u>	<u>\$ 149,633,887</u>	<u>\$ 4,096,386</u>	<u>\$ 153,730,273</u>

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

	30/09/2018	30/09/2017
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 10,264,526	\$ 10,625,793
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(3,956,764)	(3,427,356)
(Pérdida) ganancia cambiaria no realizada	(647,514)	(2,908,012)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(174,176)	-
Amortizaciones de la plataforma, comisiones y otros gastos financieros	376,195	251,704
Bono ejecutivo	302,900	116,155
Intereses a favor	(460,885)	(374,777)
Intereses a cargo	3,672,684	3,581,831
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	581,863	342,080
Total	9,958,829	8,207,418
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	70,599	(191,277)
Otras cuentas por cobrar	186,491	(64,764)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(31,861)	19,329
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	476,710	577,283
Pagos anticipados	(354,663)	(400,791)
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	192,325	(348,677)
Cuentas por pagar partes relacionadas	17,126	110,877
Otras cuentas por pagar a largo plazo	239,450	(29,439)
Rentas cobradas por anticipado	201,639	67,057
Depósitos de los arrendatarios	16,021	28,138
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	10,972,666	7,975,154
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(7,303,944)	(4,767,394)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(256,898)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,425,632)	(913,758)
Inversiones en valores	2,406,004	559,136
Venta de propiedades de inversión	1,283,508	-
Depositos de seriedad recibidos por la venta de propiedades de inversión	25,953	-
Intereses recibidos	511,199	319,693
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(5,502,912)	(5,059,221)
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(12,687,781)	(574,975)
Obtención de préstamos	20,596,772	1,910,000
Contribuciones de patrimonio	675,062	1,000,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(6,241,584)	(5,048,692)
Recompra de CBFs	(1,156,610)	-
Intereses pagados	(3,869,496)	(3,773,209)
Flujo neto de efectivo (utilizado) de actividades de financiamiento	(2,683,637)	(6,486,876)
Efectivo y efectivo restringido:		
Disminución neta en efectivo y efectivo restringido	2,786,117	(3,570,943)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	3,228,444	5,554,120
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 6,014,561	\$ 1,983,177

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

**Por el periodo de nueve y tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2018 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017
(En miles de pesos)**

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S. C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S. C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S. C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S. C. ("F1 Controladora") (compañías subsidiarias) – para administrar día a día la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S. C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;

-
- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades;
 - v. Un contrato de administración de propiedades con Finsa Holding, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Vermont”);
 - vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio (“Maine”);
 - vii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
 - viii. Un contrato de administración con Operadora 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.

Eventos relevantes del tercer trimestre

- i. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 12,980,807 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$318,353. Al 30 de septiembre de 2018, el importe total de CBFIS recomprados ascienda a 42,194,229 CBFIs equivalentes a \$1,156.6 millones de Pesos.
- ii. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO registró la venta de del piso 4 y piso 2 correspondientes a la propiedad ubicada en Reforma 155 con un precio de venta por \$275.5 millones de Pesos, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$64 millones de Pesos, la cual se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de ganancia en venta de propiedades de inversión.
- iii. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO recibió aportaciones por parte del Fideicomiso 2353 para el Fideicomiso 2584 por \$375 millones de Pesos para el desarrollo comercial del proyecto Mitikah.
- iv. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$2,000 millones de Pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existe saldo insoluto por pagar a BBVA Bancomer.
- v. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$1,800 millones de Pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banamex, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existe saldo insoluto por pagar a Banamex.

-
- vi. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$2,500 millones de Pesos de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander, por lo que al 30 de septiembre de 2018 no existe saldo insoluto por esta línea de crédito.
 - vii. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander un monto por \$1,500 millones de Pesos, que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%.
 - viii. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó de la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver un monto por \$310 millones de Pesos, el remanente por \$100 millones de Pesos, seguirá devengando intereses a una tasa TIIE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.
 - ix. El 14 de septiembre de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios en el mercado nacional por \$9,200 millones de Pesos. Del monto total \$3,799.6 millones de Pesos corresponden a la reapertura del Bono Funo 17 con un plazo remanente de 9.2 años esta reapertura se llevó a cabo a la tasa fija resultante de sumar los M-bonos de 10 años más 190 puntos base. El monto restante por \$5,400 millones de Pesos corresponde a una nueva emisión a un plazo de 4.6 años y se colocó a una tasa variable de TIIE más 83 puntos base.
 - x. Con fecha 10 de agosto de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto por \$500 millones de Pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 18 de diciembre de 2018.
 - xi. El 29 de junio de 2018, Fibra UNO celebró un convenio de sustitución fiduciaria con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a Actinver como nuevo fiduciario del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank México.

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

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

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

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

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

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

b) Reclasificaciones

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

c) Estacionalidad

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

d) Valuación de propiedades de inversión a fechas intermedias

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
		30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 36,964	\$ 31,439	\$ 758,313	\$ 737,490
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	35.80%	35.80%	16,812	8,800	3,338,073	3,079,589
Total				\$ 53,776	\$ 40,239	\$ 4,096,386	\$ 3,817,079

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

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

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

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

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

Un resumen de la información financiera de cada una de las subsidiarias controladas por Fibra UNO en las que tiene una participación no controladora significativa se detalla a continuación.

El resumen de la información financiera que se presenta a continuación representa las cantidades antes de eliminaciones intercompañía.

Fideicomiso 1127

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

Fideicomiso 2584

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

f) *Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera*

IFRS nuevas

Fibra UNO ha aplicado las siguientes IFRS nuevas:

IFRS 9 Instrumentos financieros

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

IFRS 9, Instrumentos Financieros

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

por cobrar, contratos de activos, ciertos compromisos de préstamos por escrito y a los contratos de garantías financieras.

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

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

Finalmente, en lo que respecta al nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, la administración de Fibra UNO eligió adoptar la norma retrospectivamente reconociendo los efectos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018. De acuerdo a una evaluación de la cartera de clientes, Fibra UNO estima un incremento en la reserva de cuentas incobrables por un monto aproximado de \$201,908, de los cuales \$40,199 (20%) impactan el resultado del periodo y \$161,709 (80%) impactan utilidades acumuladas.

IFRS 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

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

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

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

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

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

g) *Cambio en política contable*

IAS 23 Costos por Préstamos

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

Sin embargo, con la finalidad de adecuarse a las prácticas contables de los mayores competidores de la industria, la próxima solicitud de financiamiento del proyecto Mitikah que generará intereses asociados a un activo totalmente en desarrollo valuados a costo de reposición y de que los estados financieros de Fibra UNO suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de la capitalización de Costos por Préstamos que afectan o afectarán la situación financiera de Fibra UNO, por lo que ha decidido adoptar de forma voluntaria a partir del 1 de enero de 2018 la IAS 23 Costos por Préstamos, con lo que a partir de esa fecha, comenzará a capitalizar los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable como parte del costo de dicho activo. Fibra UNO aplicará dicho cambio retroactivamente, por lo que a continuación se muestran los efectos de la adopción de la IAS 23 en los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 y los estados consolidados de resultados a la misma fecha y en el estado consolidado condensado intermedio de resultados por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

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

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

Estado consolidado condensado de posición financiera al 31 de diciembre de 2017

	Cifras reportadas al		Reclasificaciones		Cifras reformuladas al		Variación
	31/12/2017		Debe	Haber	31/12/2017		
Total de activo circulante	\$	12,473,489			\$	12,473,489	-
Propiedades de inversión		203,064,242	590,162	590,162		203,064,242	-
Otros activos no circulantes		7,779,779				7,779,779	-
Total de activo	\$	223,317,510	590,162	590,162	\$	223,317,510	-
Total de pasivo		73,440,976				73,440,976	-
Total de patrimonio controladora		146,059,455	590,162	590,162		146,059,455	-
Participación no controladora		3,817,079				3,817,079	-
Total de patrimonio de los fideicomitentes		149,876,534				149,876,534	-
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	\$	223,317,510	590,162	590,162	\$	223,317,510	-

Estado consolidado condensado de resultados al 31 de diciembre de 2017

	Cifras reportadas al		Reclasificaciones		Cifras reformuladas al		Variación
	31/12/2017		Debe	Haber	31/12/2017		
Ingresos totales	\$	14,621,120			\$	14,621,120	-
Gastos totales		(3,633,297)				(3,633,297)	-
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		10,987,823				10,987,823	-
Gastos por intereses		(4,926,629)		590,162		(4,336,467)	590,162
Ingresos por intereses		637,929				637,929	-
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	\$	6,699,123			\$	7,289,285	590,162
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas		4,505,385	590,162			3,915,223	(590,162)
Otros ingresos (gastos)		953,672				953,672	-
Utilidad neta e integral consolidada	\$	12,158,180	590,162	590,162	\$	12,158,180	-
Participación controladora		12,117,941				12,117,941	-
Participación no controladora		40,239				40,239	-
	\$	12,158,180	590,162	590,162	\$	12,158,180	-

Al 30 de septiembre de 2018, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$617.2 millones de Pesos.

3. Efectivo y efectivo restringido	30/09/2018	31/12/2017
Efectivo y bancos	\$ 1,138,671	\$ 3,102,130
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	153,071	126,314
Inversiones en valores con vencimiento menor a 3 meses	4,722,819	-
	<u>\$ 6,014,561</u>	<u>\$ 3,228,444</u>
4. Inversiones en valores	30/09/2018	31/12/2017
Valores gubernamentales de negociación	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,406,004</u>
5. Rentas por cobrar a clientes	30/09/2018	31/12/2017
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,757,830	\$ 1,657,958
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(379,369)	(208,898)
	<u>\$ 1,378,461</u>	<u>\$ 1,449,060</u>
6. Otras cuentas por cobrar	30/09/2018	31/12/2017
Costos de obra por recuperar	\$ 90,118	\$ 90,118
Comisiones por cobrar	278,714	208,269
Deposito de seriedad	-	114,576
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	140,225
Otras cuentas por cobrar	44,427	46,562
	<u>\$ 413,259</u>	<u>\$ 599,750</u>
7. Propiedades de inversión	30/09/2018	31/12/2017
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 190,128,633	\$ 179,129,129
Inversión en proceso de construcción	20,285,849	20,266,964
Reservas territoriales	1,042,563	1,124,149
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,631,742	2,544,000
	<u>\$ 214,088,787</u>	<u>\$ 203,064,242</u>

Concepto	Tipo	Propiedades	30/09/2018	31/12/2017
Saldos al inicio del período			\$ 203,064,242	\$ 172,739,278
Adquisiciones:				
Montes Urales 620	Oficinas	1	1,145,760	-
Turbo	Mixto	16	-	7,550,709
Apolo II	Comercial	17	-	8,314,250
Frimax	Industrial	3	-	3,277,734
Saqqara	Oficinas	1	-	702,240
Venta terreno Kansas	Terreno	1	-	(116,425)
Venta UAG	Comercial	1	(638,000)	-
Venta Terreno Apodaca NL	Terreno	1	(109,586)	-
Venta Reforma 155 (Piso 2 y 4)	Oficinas	1	(211,431)	-
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición			7,303,944	5,735,117
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			3,533,858	4,861,339
Saldos al final del período			\$ 214,088,787	\$ 203,064,242

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

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

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

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de septiembre de 2018					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	ago-18	feb-19	\$ -	-
Quirografario	Santander	MXN	TIE + 1.25%	jul-18	oct-18	-	-
Quirografario	Santander	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	ago-18	-	-
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	nov-18	-	-
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	nov-18	-	-
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	dic-18	-	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIE + 1.00%	jun-18	dic-18	-	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	jun-18	jun-19	100,000	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	dic-13	nov-20	-	65,841
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,725,714	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	527,995	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	254,187	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,598,977	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-13	dic-28	2,795,432	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	-
Hipotecario	Banorte	MXN	TIE + 1.95%	dic-17	jun-38	2,561,793	-
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2018						\$ 40,484,998	1,865,841
Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2018							18,8120
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	35,100,201
Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2018 en pesos equivalentes							75,585,199
Prestamos a corto plazo							(391,394)
Total prestamos a largo plazo							75,193,805
Costo de la transacción							(494,803)
Valor razonable de la deuda							(608,214)
						\$	74,090,788

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Diciembre de 2017				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	nov-20	\$ -	69,131
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	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

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

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

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.

- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.20 a 1.

11. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

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

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

Al 30 de septiembre de 2018, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de nueve SWAPS de divisas y dos SWAPS de tasa de interés por \$(730.4) millones de Pesos, que se muestran en el rubro de instrumentos financieros derivados en el pasivo no circulante.

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

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

No.	Nacional miles USD	Nacional miles MXP	Tipo de Cambio	FUNO paga	FUNO recibe	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 30/09/18
1	50,000	944,750	18.8950	TIIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	\$ (64,743)
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	(65,028)
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	(88,255)
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	(83,917)
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	(61,557)
6	40,000	739,000	18.4750	TIIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	(41,592)
7	25,000	-	20.3465	TIIE + 3.09%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(68,285)
8	50,000	980,000	19.6000	TIIE + 2.80%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(75,500)
9	75,000	-	20.3700	TIIE + 3.06%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(200,118)
10	-	2,046,207	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	12,940
11	-	896,650	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	5,670
	450,000	9,580,357						\$ (730,385)

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

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

Las características del Collar y su valor razonable al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Nocional MXP	Piso	Techo	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 31/12/17
\$ 1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	02/07/2018	\$ 692

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

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

12. Pasivos acumulados y acreedores diversos	30/09/2018	31/12/2017
Intereses por pagar	\$ 953,930	\$ 977,070
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	960,124	748,319
Proveedores	156,869	153,209
	\$ 2,070,923	\$ 1,878,598

13. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de CBFIs al 30 de septiembre de 2018 y 2017, fueron por \$155 millones de Pesos y \$26.5 millones de Pesos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, los costos de compensación relacionados al plan fueron por \$95 millones de Pesos. Durante 2018 y 2017, derivado del programa se pusieron en circulación 3,259,013 y 4,301,897 CBFIs, respectivamente.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

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

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

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

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

Los saldos con partes relacionadas son:

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

15. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, existen 3,925,323,970 y 3,956,776,551 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
9 de agosto de 2018	\$ 2,127,113	\$ 2,127,113	\$ -
9 de mayo de 2018	2,093,789	2,093,789	-
12 de febrero de 2018	2,020,682	1,307,715	712,967
Total al 30 de septiembre de 2018	\$ 6,241,584	\$ 5,528,617	\$ 712,967
4 de octubre de 2017	\$ 1,718,800	\$ 1,718,800	\$ -
9 de agosto de 2017	1,701,892	1,701,892	-
9 de mayo de 2017	1,684,261	1,684,261	-
9 de febrero de 2017	1,662,539	-	1,662,539
Total al 31 de diciembre de 2017	\$ 6,767,492	\$ 5,104,953	\$ 1,662,539

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

16. Compromisos

- 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 23 de septiembre de 2018, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de patrimonio por un total de \$2,164.5 millones de Pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de noviembre de 2018.

17. Aprobación de estados financieros

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