



SUPLEMENTO INFORMATIVO

4T18



FIBRA UNO REPORTA CRECIMIENTOS DEL 29.3% EN FONDOS DE OPERACIÓN, 26.2% EN FONDOS AJUSTADOS DE LA OPERACIÓN Y 22.6% EN INGRESOS DE PROPIEDADES VS 4T17

Ciudad de México a 27 de febrero de 2019 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión de bienes raíces en México anuncia sus resultados financieros al cuarto trimestre 2018.

Durante el Cuarto Trimestre 2018	Desde el Cuarto Trimestre 2017
<ul style="list-style-type: none"> • Crecimiento de 3.9% en Ingresos Totales para llegar a Ps. \$4,514.8 millones. • Crecimiento NOI en 4% alcanzando los Ps. \$3,577.6 millones. • Crecimiento NOI/CBFI⁽¹⁾ en 5.0% y margen NOI de 87.8%. • Crecimiento FFO/CBFI⁽¹⁾ en 7.8% y margen FFO de 57.8%. • Crecimiento AFFO/CBFI⁽¹⁾ en 7.0% y margen AFFO de 59.0%. • Crecimiento de 3.7% en dividendo por CBFI⁽²⁾. • Crecimiento de 1.9% en ABR alcanzando 8.6 millones de m2. • Ocupación alcanzada de 95.3%, 10 pbs abajo del 3T18. • Se recompraron 35.2 millones de CBFIs que equivalen al 0.9% del total en circulación. • Compra del 21% de Torre Mayor, alcanzando el 70%. • Apertura de Midtown Jalisco, propiedad <i>premium</i> de uso mixto en la mejor ubicación de Guadalajara. • Venta del <i>pent-house</i> de Reforma 155 en Ps. \$117.7 millones a un promedio de 71.6% arriba de NAV. • NAV/CBFI= Ps. \$40.64 	<ul style="list-style-type: none"> • Los Ingresos Totales incrementaron en 15.6% para llegar a Ps. 4,514.8 millones. • Crecimiento NOI en 14.8% alcanzando los Ps. \$3,577.6 millones. • Crecimiento NOI/CBFI⁽¹⁾ en 10.3%. • Crecimiento FFO/CBFI⁽¹⁾ en 24.3% . • Crecimiento AFFO/CBFI⁽¹⁾ en 21.3%. • Crecimiento de 12.7% en dividendo por CBFI⁽²⁾. • Ocupación alcanzada de 95.3%, crecimiento de 100 bps. • Crecimiento de 2.0 % en ABR alcanzando 8.6 millones de m2. • Se recompraron 77.4 millones de CBFIs equivalentes al 2.0% de los CBFIs en circulación. • Se vendieron propiedades por Ps. \$1,401 millones a un promedio de 30.0% arriba de NAV.

Mensaje del CEO

Estimados Inversionistas,

Una vez más, es un gran placer para mí anunciar otro trimestre muy sólido para nuestra Compañía. Este trimestre marca el trigesimo segundo trimestre consecutivo con una ocupación cercana a nuestro objetivos de 95% de ocupación consolidada, y el margen NOI sobre rentas arriba del 85%, que fueron nuestros compromisos establecidos en el momento de nuestro IPO. Además, este trimestre marca otro hito importante en nuestro joven pero consistente historial, que arrojó un crecimiento de los ingresos de las propiedades del 22.6%, un crecimiento en el NOI del 14.8%, un crecimiento del FFO del 29.3% y un crecimiento del AFFO del 22.6% comparados con el 4T17. Estas cifras resaltan aún más cuando se considera el tamaño y el diversidad de nuestra empresa; para poner las cosas en perspectiva, este trimestre nos llevó a terminar 2018 con un ingreso total de 17.2 billones de pesos, un NOI de 13.6 billones de pesos, un FFO de 8.5 billones de pesos y un AFFO de 8.7 billones de pesos. Considerando los indicadores por CBFi, FUNO produjo un crecimiento en las distribuciones del 12.7%, un crecimiento en NOI en el 10.3%, un crecimiento del FFO del 24.3% y un crecimiento del AFFO del 21.3% en comparación con el 4T17. Considero que estas cifras son excelentes y destacables dado el entorno macro no favorable, y que parece estar siempre presente y por una razón u otra ha prevalecido en el mercado mexicano durante los últimos dos años; y más aún, considero estas cifras muy sólidas cuando las comparamos con los datos de la inflación combinada (ponderada en base a la mezcla de ingresos por moneda actuales de FUNO) del 4.2% registrado durante el mismo período. Esto implica un crecimiento del FFO de 2,010 puntos base por encima de inflación. Además, también quiero mencionar que alcanzamos un índice de pago de AFFO del 98% para el año 2018.

Este trimestre marca lo que esperamos sean las primeras etapas de la aceleración del crecimiento en datos por CBFi, ya que estamos trabajando en varios frentes que deberían contribuir a este objetivo. Primero, estamos entregando propiedades clave de nuestro portafolio en desarrollo que inician o iniciarán operaciones. Por ejemplo, durante 2018 se entregaron para la operación Torre Cuarzo y Midtown Jalisco, que se convertirá en una de las joyas de la corona de la cartera de FUNO. Este año esperamos completar y entregar para la operación Mariano Escobedo, La Isla Cancún II y La Viga. Esperamos comenzar a ver parte del flujo de efectivo de estas propiedades durante 2019 y acelerar hacia 2020. Además de la entrega de propiedades de desarrollo, también esperamos continuar la combinación de reciclaje de activos y recompra de CBFis, dada valoración tan descontada de nuestros CBFis en el mercado. Quiero resaltar que durante 2018 cerramos disposiciones de activos por un total de 1.4 mil millones de pesos, recomparamos más de 77 millones de CBFis, casi el 2% de los CBFi en circulación. Conseguimos vender activos con una prima del 30% en comparación con nuestro NAV y adquirimos nuestros CBFis a un precio promedio de 25.84 por CBFi, lo que generó una importante creación de valor para nuestros tenedores de CBFis. En el frente de adquisiciones, también fuimos oportunistas y pudimos adquirir una participación adicional del 21% en Torre Mayor, uno de los edificios más emblemáticos de México, y una de las joyas de la corona de la cartera de FUNO llevando nuestro porcentaje de propiedad en el edificio al 70%. En este sentido, me gustaría enfatizar que hemos sido, y seguiremos siendo oportunistas con respecto a las fusiones y adquisiciones en nuestro sector.

La continua volatilidad y el ruido en los mercados financieros que estamos percibiendo, probablemente generarán oportunidades adicionales de M&A a medida que avance el año. Nos mantendremos atentos a estas oportunidades en el frente de la adquisición, así como a las oportunidades para reciclar activos dentro de nuestra cartera. Con respecto a las disposiciones de activos, quiero enfatizar que no estamos poniendo los activos en venta, sino que estamos dispuestos a escuchar ofertas de compradores interesados para propiedades tan pequeñas como una terreno o tan grandes como una parte significativa de nuestra cartera. Seguimos viendo una gran desconexión entre los mercados públicos y privados; en este sentido y a modo de ejemplo, conocemos de una transacción significativa en el sector privado en el segmento industrial donde los inversionistas institucionales no mexicanos de primer nivel compraron un portafolio de operaciones de manufactura ligera y logística principalmente, que se cerraron a un cap rate actual en la parte media-baja de los 7s %. Esta transacción nos indica que hay otros que comparten nuestra opinión, México continúa ofreciendo excelentes oportunidades de inversión en el sector inmobiliario, cuyos fundamentos siguen siendo sólidos, y el sector, en el segmento privado, aún está lejos de alcanzar su valor potencial completo, menos aún en el mercado público.

El suplemento de información y nuestros estados financieros representan en números el enorme esfuerzo de todos en FUNO para obtener resultados sobresalientes trimestre tras trimestre. Quiero enfatizar que nuestro negocio es un negocio a largo plazo y, como tal, mantendremos nuestro enfoque en el éxito sostenible a largo plazo de nuestra Compañía. Entendemos que la vida como empresa pública brinda oportunidades y desafíos, y debemos navegar entre las expectativas de ser una empresa pública con nuestra experiencia y conocimientos sobre el éxito comprobado a largo plazo en el negocio de bienes raíces. Continuaremos trabajando arduamente para crear un valor sostenible a largo plazo para todos nuestros grupos de interés. Les agradecemos por invertir en FUNO, y estamos convencidos de que lo mejor está por venir

Sinceramente,

André El-Mann

CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

						Δ%	Δ%
	4T18	3T18	2T18	1T18	4T17	4T18vs3T18	4T18vs4T17
Ingresos totales	4,514.8	4,345.3	4,215.2	4,129.8	3,903.9	3.9%	15.6%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	4,074.5	3,910.0	3,790.2	3,740.2	3,323.5	4.2%	22.6%
Ingreso operativo neto (NOI)	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	3,115.8	4.0%	14.8%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	79.2%	79.2%	79.5%	79.4%	79.8%	0.0%	-0.7%
Margen NOI sobre ingreso por rentas ⁽³⁾	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	94.0%	-0.2%	-6.6%
Fondos de operaciones (FFO)	2,353.2	2,202.9	1,957.0	1,991.4	1,819.2	6.8%	29.3%
Margen FFO	57.8%	56.3%	51.6%	53.2%	54.7%	2.5%	5.5%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	0.9176	0.8739	0.8483	0.8282	0.8319	5.0%	10.3%
FFO ⁽⁴⁾	0.6036	0.5597	0.4959	0.5029	0.4858	7.8%	24.3%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6162	0.5760	0.5177	0.5087	0.5081	7.0%	21.3%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5755	0.5550	0.5401	0.5297	0.5107	3.7%	12.7%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,898.8	3,935.7	3,948.5	3,960.0	3,745.2	-0.9%	4.1%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,890.1	3,925.3	3,938.3	3,964.3	3,956.8	-0.9%	-1.7%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	8,614.7	8,454.3	8,418.8	8,270.9	8,447.8	1.9%	2.0%
Propiedades ⁽⁸⁾	559	557	557	552	552	0.4%	1.3%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.5	4.5	4.4	4.5	-4.3%	-3.4%
Ocupación total	95.3%	95.4%	94.6%	94.8%	94.3%	0.0%	1.1%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	538.8	643.8	739.9	739.9	697.5	-16.3%	-22.8%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	263.4	263.4	263.4	263.4	263.4	0.0%	0.0%

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

(2) NOI/ingresos totales

(3) NOI/ ingresos por renta

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

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

(6) Millones de CBFIs

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

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

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

Cifras en millones de pesos

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	4T18	3T18	2T18	1T18	4T17	4T18vs3T18	4T18vs4T17
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	3,995.6	3,838.5	3,728.6	3,684.5	3,255.0	4.1%	22.8%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	78.9	71.4	61.6	55.7	68.5	10.5%	15.1%
Comisión por Administración	20.4	20.7	33.3	26.2	165.5	-1.4%	-87.7%
Total Ingresos	4,094.9	3,930.7	3,823.4	3,766.4	3,489.0	4.2%	17.4%
Gastos de Operación	-286.6	-305.2	-270.4	-268.0	-226.3	-6.1%	26.6%
Reembolso de clientes - gastos de mantenimiento	-31.3	0.2	-50.5	-78.5	-12.6	-16938.7%	148.4%
Predial	-128.5	-123.6	-113.8	-100.7	-86.9	4.0%	47.9%
Seguro	-70.9	-62.5	-39.3	-39.3	-38.2	13.3%	85.4%
Total Gastos de operación	-517.3	-491.1	-474.0	-486.6	-364.0	5%	42%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	3,125.0	4.0%	14.5%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	94.0%	-0.2%	-6.6%

(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 cuarto trimestre de 2018 contra el tercer trimestre de 2018 comentamos lo siguiente:

Ingresos

Los ingresos totales se incrementaron en Ps. \$169.5 millones alcanzando un total de Ps. \$4,514.8 millones, lo que representa un incremento de 3.9% respecto al 3T18. Esto debido principalmente, al crecimiento estacional en los ingresos por renta variable que normalmente incrementan el último trimestre del año, aumento en los derechos fiduciarios por la adquisición del 21% adicional de Torre Mayor, y al efecto de las renovaciones de contratos por arriba de inflación.

El *leasing spread* es de 330 pbs arriba de inflación promedio anual de 4.9% en pesos y 140 pbs arriba de inflación promedio anual de 2.4% en dólares.

En cuanto al precio de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes se encuentra 360 pbs arriba de la inflación promedio ponderada de 4.2% comparado contra el 4T17.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 95.3% comparado contra el 95.4% del trimestre anterior. La variación fue mínima y representan la dinámica normal del mercado.

- i. El segmento comercial se mantuvo con una ocupación de 94.8%, sin cambio respecto al 3T18.
- ii. El segmento industrial tuvo un decremento de 20 pbs respecto al tercer trimestre 2018.
- iii. El segmento de oficinas tuvo un incremento de 20 pbs respecto al 3T18.
- iv. En cuanto a las propiedades “*in service*”, los m2 incrementaron en 108,500m2 y la ocupación total “*in service*” pasó de 38.2% a 48.5%; este incremento es resultado del buen desempeño del equipo comercial en el pre-arrendamiento de las propiedades en desarrollo.

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

El gasto de mantenimiento tuvo un incremento de Ps. \$36.7 millones o 8.9% respecto al 3T18, esto debido a la tendencia de acumulación de este gasto a finales de año. Los gastos de seguro tuvieron incremento de Ps. \$8.3 millones o 13.3% debido principalmente a la inclusión de nuevas propiedades que se encontraban en desarrollo e iniciaron operación.

El impuesto predial incrementó en Ps. \$4.9 millones o 4.0% debido principalmente a incrementos impuestos por algunas entidades del país y a la actualización de los m2 de construcción de propiedades que se encontraban en construcción y pasaron a operación.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI tuvo un incremento de Ps. \$138.1 millones o 4.0% respecto al 3T18. Lo que significa un margen del 87.8% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾.

Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto de los gastos e ingresos por intereses tuvo un decremento de Ps. \$8.7 millones o 0.9% respecto al 3T18, esto debido principalmente a:

- i. El monto de intereses capitalizados asociados con el desarrollo por un monto de Ps. \$574.5 millones, para totalizar en el año con Ps. \$1,191.7 millones.
- ii. La disminución en los ingresos por intereses.
- iii. El aumento en el saldo total de nuestra deuda (como se explica más adelante).

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación, controlados por FUNO, tuvieron un crecimiento de Ps. \$150.23 millones o 6.8% comparado con el 3T18, para llegar a un monto total de Ps. \$2,353.1 millones.

Utilidad en Venta de Propiedades de Inversión

Durante el cuarto trimestre se concluyó la venta del PH de “Reforma 155” obteniendo una utilidad por dicha venta de Ps. \$49.11 millones. Es importante mencionar que FUNO mantiene la estrategia de reciclaje de activos.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, se logró un incremento de Ps. \$135.28 millones o 6% comparado con el 3T18 alcanzando un total de Ps. \$2,402.3 millones.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el cuarto trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 35.2 millones de CBFIs, que equivalen al 0.9% de los certificados en circulación al cierre del 4T18 por un importe total equivalente a Ps. \$844.26 millones. Lo que impactó positivamente el FFO y AFFO por CBFi, los cuales crecieron en un 7.8% y 7% respectivamente.

Balance General

Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar del 4T18 alcanzaron Ps. \$1,308.2 millones, es decir, una disminución de Ps. \$70.3 millones respecto al trimestre anterior, esto principalmente como resultado de mejoras en el proceso de cobranza.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. \$10,599.9 millones respecto al tercer trimestre de 2018, incluida Inversión en Asociadas, como resultado del efecto neto de:

- i. La inversión en proyectos en desarrollo.
- ii. La conclusión de la venta del *pent-house* de “Reforma 155”.
- iii. La revaluación de todos nuestros activos; incluidas Inversión en Asociadas y propiedades que pasaron del portafolio de desarrollo a propiedades “*in service*”.
- iv. La adquisición del 21% adicional de Torre Mayor.

Deuda

La deuda total en el 4T18 alcanzó los Ps. \$79,849.9 millones contra Ps. \$75,585.2 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe al efecto neto de:

- i. La depreciación del tipo de cambio de Ps. 18.8121 al 30 de septiembre a Ps. 19.6566 al cierre de diciembre aumentando el saldo equivalente en pesos de nuestra deuda en dólares en Ps. \$1,604.7 millones,
- ii. Ps. \$2,000.0 millones de líneas de crédito revolventes a corto plazo utilizado en los proyectos en Desarrollo y la adquisición del 21% adicional de Torre Mayor,
- iii. Ps. \$660.0 millones de líneas de crédito para el Proyecto Mitikah.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostro un incremento de Ps. \$4,375.0 millones o 2.8% (incluyendo la participación controlada y no controlada) en el 4T18 comparado con el trimestre anterior derivado de:

- i. Incremento en la previsión del plan de compensación a empleados o bono ejecutivo.
- ii. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- iii. La recompra de CBFIs.
- iv. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T18.

Reconciliación de NOI y FFO

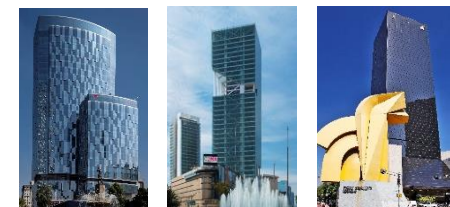
Cifras en millones de pesos

						Δ%	Δ%
	4T18	3T18	2T18	1T18	4T17	4T18vs3T18	4T18vs4T17
Ingresos de las propiedades	4,074.5	3,910.0	3,790.2	3,740.2	3,323.5	4.2%	22.6%
Ingresos totales	4,514.8	4,345.3	4,215.2	4,129.8	3,903.9	3.9%	15.6%
- Gastos operativos	-286.6	-305.2	-270.4	-268.0	-226.3	-6.1%	26.6%
- Gastos de mantenimiento	-451.2	-414.5	-442.2	-441.9	-436.7	8.9%	3.3%
- Predial	-128.5	-123.6	-113.8	-100.7	-86.9	4.0%	47.9%
- Seguro	-70.9	-62.5	-39.3	-39.3	-38.2	13.3%	85.4%
+/- Gastos no recurrentes	0.0	0.0	0.0	-	-		
Ingreso neto operativo (NOI)	3,577.6	3,439.5	3,349.5	3,279.8	3,115.8	4.0%	14.8%
Margen sobre ingresos totales	79.2%	79.2%	79.5%	79.4%	79.8%	0.1%	-0.7%
Margen sobre ingresos por renta	87.8%	88.0%	88.4%	87.7%	93.8%	-0.2%	-6.3%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	7,006.2	4,582.9	862.0	4,819.6	1,532.4	52.9%	357.2%
+/- Ajustes al valor razonable	-6,493.3	-926.8	-1,367.5	-1,662.4	-1,078.0	600.6%	502.3%
+/- Variación de tipo de cambio	1,234.7	-1,347.9	2,124.4	-1,935.0	2,353.6	-191.6%	-47.5%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	367.1	-368.0	247.0	702.9	-1,003.7	-199.8%	-136.6%
+ Amortización de comisiones bancarias	37.7	165.8	26.5	37.7	81.6	-77.3%	-53.8%
+ Provisión para el PCE	260.6	155.1	124.1	23.7	-21.2	68.1%	-1329.9%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	48.7	48.7	48.7	48.7	-47.6%	-47.6%
- Participación no controladora	-36.2	-42.8	-20.0	-20.9	-10.3	-15.3%	250.4%
+/- Gastos no recurrentes	-49.1	-64.1	-87.2	-22.9	-83.8	-23.3%	-41.4%
FFO	2,353.2	2,202.9	1,957.9	1,991.4	1,819.2	6.8%	29.3%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	49.1	64.1	87.2	22.9	83.8	-23.3%	-41.4%
- CAPEX de mantenimiento	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
AFFO	2,402.3	2,267.0	2,045.1	2,014.3	1,903.0	6.0%	26.2%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	0.9176	0.8739	0.8483	0.8282	0.8319	5.0%	10.3%
FFO ⁽¹⁾	0.6036	0.5597	0.4959	0.5029	0.4858	7.8%	24.2%
AFFO ⁽¹⁾	0.6162	0.5760	0.5179	0.5087	0.5081	7.0%	21.3%
Distribución ⁽²⁾	0.5755	0.5550	0.5401	0.5297	0.5107	3.7%	12.7%

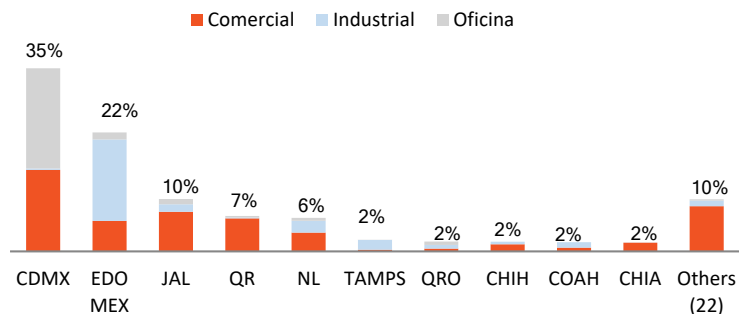
(1) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 5), (2) Distribución/CBFI se calcula sobre la cantidad estimada de CBFIs al día de la distribución (ver página 5)

Resumen del Portafolio en Operación

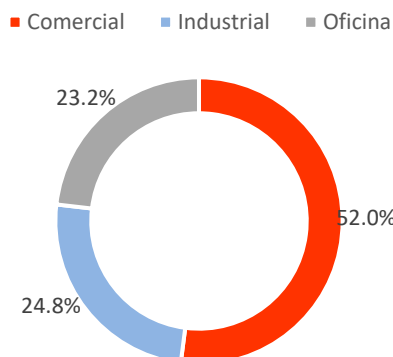
	4T18	3TQ8	2T18	1T18	4T17	$\Delta\%$ 4T18vs3T18	$\Delta\%$ 4T18vs4T17
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,294.7	3,205.6	3,200.2	3,147.5	3,321.80	2.8%	-0.8%
Operaciones ⁽¹⁾	346	345	345	343	344		
Duración promedio de contratos (años)	5.5	5.7	5.8	5.9	6		
Ocupación total	94.8%	94.8%	94.8%	94.8%	94.6%	0.0%	0.2%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	4,117.7	4,072.3	4,087.0	4,005.7	4,002.90	1.1%	2.9%
Operaciones ⁽¹⁾	116	116	116	114	114		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.9	3.8	3.6	3.5		
Ocupación total	97.2%	97.4%	97.3%	96.9%	96.4%	-0.2%	0.8%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,202.4	1,176.3	1,028.6	1,117.7	1,123.50	2.2%	7.0%
Operaciones ⁽¹⁾	97	96	96	95	94		
Duración promedio de contratos (años)	3.4	3.0	3.0	2.9	3.1		
Ocupación total	89.3%	89.1%	91.0%	86.8%	86.0%	0.2%	3.8%



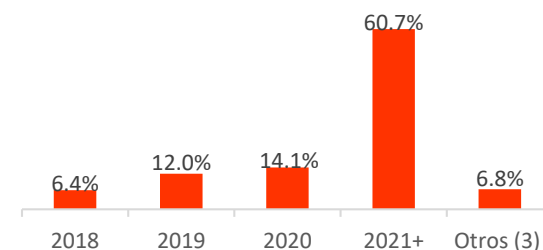
Participación por Ingresos del Portafolio⁽¹⁾
(% RFA, al 4T'18)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 4T'18)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 4T'18)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 536, (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.,.

Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación de FUNO por segmento al cierre del 4T18 excluyendo las propiedades “in service”:

SEGMENTO	4Q'18 M2		PORTAFOLIO IN SERVICE	TOTAL GENERAL	% OCUPACIÓN
	PORTAFOLIO EN OPERACIÓN DISPONIBLES	OCUPADO			
COMERCIAL	167,283	3,048,458	78,914	3,294,654	94.8%
INDUSTRIAL	115,024	4,002,642		4,117,666	97.2%
OFICINA	106,305	885,399	210,700	1,202,404	89.3%
Total general	388,612	7,936,499	289,614	8,614,725	95.3%

El avance de la ocupación de las propiedades “in service” al 4T18 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 TOTAL	% OCUPACION
OFICINA	119,969	90,731	210,700	43.1%
COMERCIAL	29,180	49,734	78,914	63.0%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a
TOTAL	149,149	140,465	289,614	48.5%

Nota: durante el 4Q18 entra a la clasificación “in service” Midtown Jalisco del portafolio R15 el cual cuenta con 2 operaciones; oficinas y comercial.

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES					
Sector	4T17 (Ps.) 000's		4T18 (Ps.) 000's		% Variación
INDUSTRIAL	\$	3,517.78	\$	3,735.84	6.2%
COMERCIAL	\$	7,267.60	\$	8,102.20	11.5%
OFICINA	\$	3,287.81	\$	3,719.83	13.1%
Total general	\$	14,073.19	\$	15,557.87	10.5%

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T17	4T18	Variación (pbs)
INDUSTRIAL	95.9%	97.3%	140
COMERCIAL	93.6%	95.1%	150
OFICINA	86.6%	84.6%	-200
Total general	93.8%	94.8%	100

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T17 (m²)	4T18 (m²)	% Variación
INDUSTRIAL	3,873,238	3,903,227	0.8%
COMERCIAL	3,046,198	3,036,096	-0.3%
OFICINA	1,082,271	1,071,567	-1.0%
Total general	8,001,706	8,010,890	0.1%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES						
Sector	4T17 (Ps.)		4T18 (Ps.)		% Var. \$ / M2	Inflación ponderada Spread vs inflación @ 4.24%
INDUSTRIAL	\$	79.2	\$	82.4	4.1%	4.2%
COMERCIAL	\$	212.5	\$	233.8	10.0%	4.2%
OFICINA	\$	333.2	\$	347.1	4.2%	4.2%
Total general	\$	159.1	\$	171.5	7.9%	4.2%

Durante el cuarto trimestre 2018, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes del 10.5% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el de oficinas con un 13.1%, seguido por el comercial con un 11.5% e industrial con un 6.2%. Estos incrementos se deben principalmente al ingreso de nuevos m2 en el segmento de oficinas; al incremento en los ingresos por concepto de renta variable, y a que se han logrado renovaciones con incrementos significativamente arriba de inflación.

La ocupación incrementó en 140 pbs en el segmento industrial, en 150 pbs en el comercial y un decremento de 200 pbs en el segmento de oficinas; este último se debe principalmente a que se incluye Centrupark (propiedad "In Service" de 96,000m2) en la comparativa.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento total de 9,184 m2 o 0.1%. El segmento industrial creció 0.8% debido a expansiones, el segmento de oficinas tuvo un decremento de 1.0% debido a que el edificio *La Viga* pasó de estar en operación a desarrollo; mientras que el segmento comercial tuvo un decremento en de 0.3% debido principalmente a la constante remodelación de nuestros centros comerciales para mejorar sus ingresos.

Respecto al precio por m2, el segmento con mayor crecimiento es el comercial con un 5.8% arriba de inflación, seguido del segmento oficinas con crecimiento igual a inflación y el industrial con 0.1% por abajo de inflación. Estos últimos dos segmentos tienen un menor incremento debido a la apreciación del peso en el año. De permanecer constante el tipo de cambio, los spreads sobre inflación de oficinas e industrial serían 170 y 160 pbs respectivamente.

El crecimiento global del precio por m2 en propiedades constantes comparado con la inflación promedio ponderada del trimestre es de 360 pbs.

Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 3T18	Ingresos 4T18	% Variación
Comercial	2,164,053	2,279,424	5.3%
Industrial	937,468	977,565	4.3%
Oficinas	737,024	738,575	0.2%
TOTAL	3,838,545	3,995,564	4.1%

Pipeline Adquisiciones

Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
Industrial	0.0	0.0
Comercial	3,940.0	335.0
Oficinas	0.0	0.0
TOTAL	3,940.0	335.0

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 4T 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	1,263	847,709	182,391	\$ 348.7	\$ 387.3	11.1%	4.9%	6.2%
	Industrial	39	338,415	396,044	\$ 64.6	\$ 71.2	10.3%	4.9%	5.4%
	Oficinas	67	313,577	108,460	\$ 225.7	\$ 240.9	6.8%	4.9%	1.9%
Total MXP		1,369	1,499,701	686,895	\$ 168.1	\$ 181.9	8.2%	4.9%	3.3%
USD	Comercial	102	5,304	8,853	\$ 49.9	\$ 52.9	6.1%	2.4%	3.7%
	Industrial	12	9,833	149,696	\$ 5.5	\$ 5.6	2.3%	2.4%	-0.1%
	Oficinas	19	3,583	16,664	\$ 18.0	\$ 18.8	4.2%	2.4%	1.8%
Total USD		133	18,720	175,214	\$ 8.9	\$ 9.2	3.8%	2.4%	1.4%

Para el cuarto trimestre de 2018; el leasing spread fue de **330 pbs** arriba de inflación en pesos (INPC), y de **140 pbs** arriba de inflación en dólares (CPI).

El segmento comercial muestra el mayor incremento tanto en pesos (11.1%) como en dólares (6.1%), en ambos casos con un spread significativamente arriba de la inflación promedio. Esto confirma que la dinámica del sector se encuentra sólida y en crecimiento.

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

El segmento de oficinas cuenta con un spread positivo y por encima de la inflación promedio en pesos (190 pbs) y dólares (180 pbs).

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

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

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
01000 INICIAL	17	719,079	679,415	94%
02000 GRIS	1	77,393	77,393	100%
03000 BLANCO	1	44,457	44,407	100%
04000 AZUL	23	125,175	122,641	98%
05000 ROJO	219	173,884	158,969	91%
06000 S. VILLAHERMOSA	1	21,853	18,046	83%
07000 VERDE	1	117,786	117,786	100%
08000 MORADO	16	545,548	501,286	92%
09000 TORRE MAYOR	1	83,971	78,315	93%
10000 PACE	2	43,593	43,593	100%
12000 G30	32	1,941,844	1,827,628	99%
13000 INDIVIDUALES IND	2	73,890	73,890	100%
15000 INDIVIDUALES	10	232,215	142,191	97%
16000 VERMONT	34	529,871	483,001	91%
17000 APOLO	47	921,402	883,736	96%
18000 P12	10	91,174	77,134	85%

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
19000 MAINE	6	152,818	146,292	96%
21000 CALIFORNIA	30	398,701	360,861	91%
22000 ESPACIO AGS	1	22,509	21,191	94%
23000 LA VIGA	1	51,857	42,857	83%
24000 R15	4	290,067	173,160	95%
25000 SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
26000 HOTEL CEN HIS	1	40,000	39,983	100%
28000 SAMARA	1	133,690	126,777	95%
29000 KANSAS	12	364,908	325,990	89%
31000 INDIANA	17	256,161	256,161	100%
32000 OREGON	3	34,118	33,429	98%
33000 ALASKA	6	127,026	116,906	92%
34000 TURBO	16	385,320	355,880	92%
37000 APOLO II	16	238,669	231,837	97%
38000 FRIMAX	3	264,265	264,265	100%
94000 MITIKAH 2584	1	106,041	106,041	100%
Total	536	8,614,725	7,936,499	95.3%



(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 289,614m2 de propiedades *In Service* para el cálculo de la ocupación.

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	35,195	30,843	1,248
BAJA CALIFORNIA	9,025		4,054
BAJA CALIFORNIA SUR	24,067		
CAMPECHE	951		
CHIAPAS	107,180	15,585	
CHIHUAHUA	106,013	82,086	
CIUDAD DE MEXICO	690,411	44,934	733,563
COAHUILA	53,432	119,267	
COLIMA	13,910		381
DURANGO	1,163	23,185	
ESTADO DE MEXICO	512,749	2,561,554	38,838
GUANAJUATO	34,156	20,664	
GUERRERO	61,234		
HIDALGO	58,741		
JALISCO	395,858	235,868	23,440
MICHOACAN	1,061		

ESTADO	GLA OCUPADO ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
MORELOS	36,615	4,627	
NAYARIT	42,512		
NUEVO LEON	217,701	324,949	24,030
OAXACA	33,909		
PUEBLA	1,050	45,509	655
QUERETARO	22,238	151,407	27,484
QUINTANA ROO	234,505	26,427	14,752
SAN LUIS POTOSI	9,279	25,192	
SINALOA	19,195		820
SONORA	80,348	15,959	5,711
TABASCO	18,346		
TAMAULIPAS	25,539	274,587	1,437
TLAXCALA	35,142		
VERACRUZ	91,136		5,014
YUCATAN	68,789		3,973
ZACATECAS	7,008		
	3,048,458	4,002,642	885,399

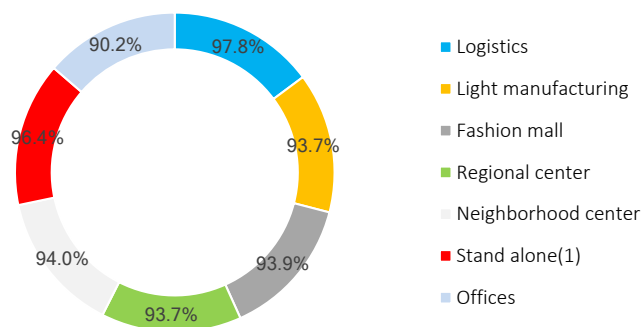
1) Excluye el área rentable en desarrollo

Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total (000 m ²)	ABR In service (000 m ²)	ABR Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$/m2/mes (Ps.)	NOI 4T18 (Ps. 000)
Logistics	3,480.0		3,404.5	97.8%	77.5	722,935.5
Light manufacturing	628.4		589.0	93.7%	103.2	170,166.2
Fashion mall	598.2	78.2	488.5	93.9%	350.5	446,983.3
Regional center	1,476.2		1,383.7	93.7%	224.3	879,117.5
Neighborhood center	468.9		441.0	94.0%	225.1	243,243.1
Stand alone ⁽¹⁾	804.5		775.8	96.4%	186.4	475,554.5
Office	1,158.4	211.5	854.1	90.2%	354.8	666,791.5
Total general	8,614.7	289.6	7,936.5	95.3%	170.7	3,604,791.6

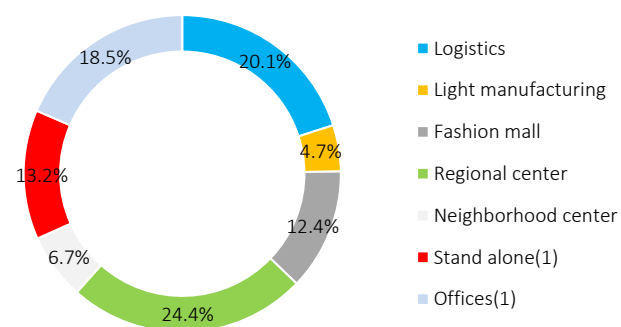
Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 4T18



NOI por Subsegmento

(% NOI) 4T18



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Stand Alone*, (2) NOI a nivel propiedad (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento.

Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

Portafolio	Proyecto	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
La Viga	La Viga	28,553.0	167.6	9.8	0	85.7	85.7	2Q'19
G-30	Mariano Escobedo ⁽²⁾	12,000.0	420.7	35.3	0	61	61	2Q'19
Turbo	Guanajuato	18,220.0	1,010.0	40.0	0	116.7	116.7	4Q'19
Frimax	Tepozpark (la Teja)	352,340.5	1,078.2	3,121.8	0	362.9	362.9	1Q'19
R15	La Isla Cancun 2 ⁽²⁾	35,000.0	1,761.0	781.0	0	295.1	295.1	4Q'19
Turbo	Tapachula ⁽²⁾	32,248.0	498.0	392.5	0	100	100	2Q'20
Apolo II	Satélite	60,400.0	333.0	1,482.1	0	209.44	209.44	2Q'21
Total		538,761.5	5,268.55	5,862.45	0.00	1,230.84	1,230.84	

Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah ⁽³⁾	337,410	3,955.0	5,172.0	0	1992	1992	2Q'24

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

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas. (2) Excluye el valor de la tierra. (3) 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. Se excluye el valor de la tierra.

Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido al proyecto Ps . \$3,955 millones adicionales a la reinversión de pre-venta de condominios y reinversión de guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirán en dos fases y se estima que concluirá a mediados del 2024.



La información financiera se resume a continuación:

31/12/2018

Activos	\$	4,362,490
Propiedades de inversión	\$	6,761,132
Pasivos	\$	1,726,365
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$	6,033,039
Participación no controladora	\$	3,364,218





31/12/2018

Utilidad del año	\$	77,035
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$	42,957

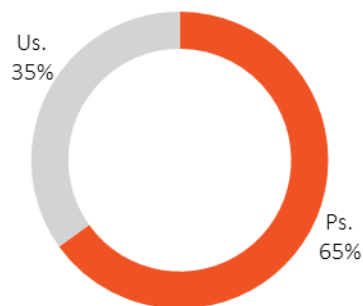


Perfil Crediticio

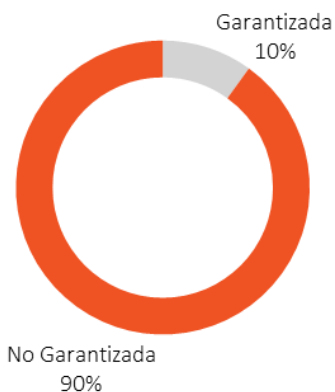
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	33.1%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	3.3%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.01x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados	298.6%	Mayor o igual a 150%	Cumple 

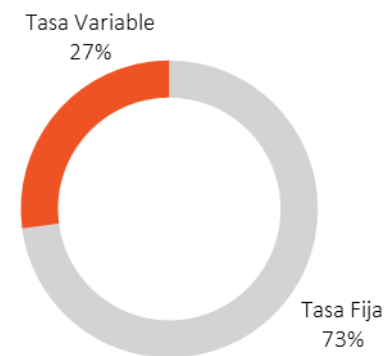
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



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

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

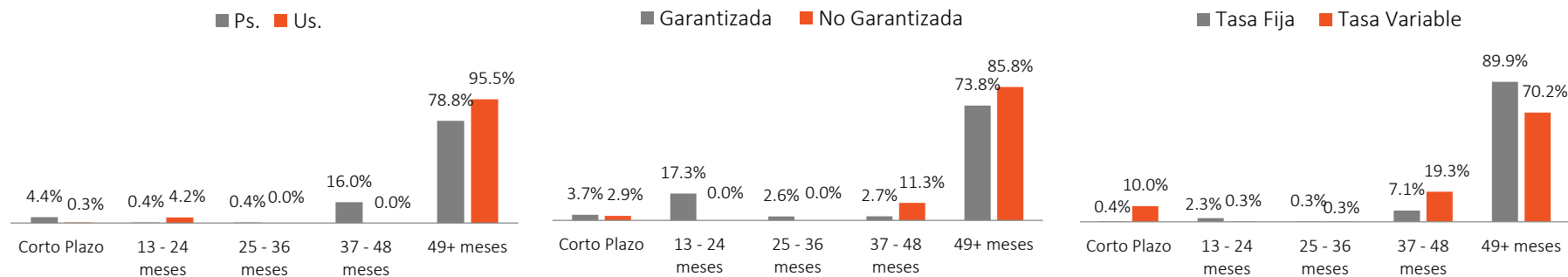
Cumplimiento con Regulación de FIBRAs (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	7,324.3
Utilidad de operación después de distribuciones	11,365.3
Líneas de crédito	22,834.9
Subtotal	41,524.5
Servicio de la deuda	12,042.0
CapEx	3,057.5
Subtotal	15,099.5



	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	32.9%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.75x	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 por un monto de Ps. \$2,238.7 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2018 al 31 de diciembre de 2018. Esto es equivalente a Ps. 0.5755 por CBF⁽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	0.5755

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

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.-	\$ 4,408,926	\$ 3,228,444
Inversiones en valores	4.-	-	2,406,004
Rentas por cobrar a clientes	5.-	1,308,157	1,449,060
Otras cuentas por cobrar	6.-	419,080	599,750
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.-	53,367	60,512
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,915,441	3,318,298
Pagos anticipados		1,366,757	1,016,109
Total de activo circulante		10,471,728	12,078,177
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.-	223,515,535	203,064,242
Inversiones en asociadas	8.-	5,420,134	4,364,675
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		347,951	395,312
Instrumentos financieros derivados	11.-	267,245	443,698
Otros activos	9.-	1,509,958	1,708,942
Total de activo no circulante		232,323,287	211,239,333
Total de activos		242,795,015	223,317,510

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.-	2,390,561	2,474,703
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.-	2,348,590	1,878,598
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		435,236	1,834,223
Rentas cobradas por anticipado		332,147	204,883
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.-	205,174	210,101
Total de pasivo a corto plazo		5,711,708	6,602,508
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.-	77,175,549	65,587,443
Otras cuentas por pagar		292,727	53,277
Depósitos de los arrendatarios		957,077	921,417
Rentas cobradas por anticipado		552,639	276,331
Total de pasivo a largo plazo		78,977,992	66,838,468
Total de pasivo		84,689,700	73,440,976
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.-	112,947,866	113,541,663
Utilidades retenidas		38,147,660	27,642,558
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		1,408	(19,865)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		2,894,230	4,895,099
Total de patrimonio controladora		153,991,164	146,059,455
Participación no controladora		4,114,151	3,817,079
Total de patrimonio del fideicomiso		158,105,315	149,876,534
Total de pasivo y patrimonio del fideicomiso		\$ 242,795,015	\$ 223,317,510

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

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Nota	31/12/2018	Transacciones del cuarto trimestre 2018	30/09/2018	31/12/2017	Transacciones del cuarto trimestre 2017	30/09/2017
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 15,247,188	\$ 3,995,564	\$ 11,251,624	\$ 12,670,028	\$ 3,254,961	\$ 9,415,067
Ingresos por mantenimiento		1,589,735	419,925	1,169,810	1,400,070	414,877	985,193
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		267,584	78,893	188,691	254,946	68,522	186,424
Comisiones		100,622	20,416	80,206	296,076	165,497	130,579
		17,205,129	4,514,798	12,690,331	14,621,120	3,903,857	10,717,263
Honorarios de administración		(836,498)	(215,431)	(621,067)	(753,494)	(204,547)	(548,947)
Gastos de operación		(1,130,200)	(286,557)	(843,643)	(930,014)	(226,284)	(703,730)
Gastos de mantenimiento		(1,749,849)	(451,245)	(1,298,604)	(1,460,556)	(436,676)	(1,023,880)
Predial		(466,688)	(128,541)	(338,147)	(336,869)	(86,890)	(249,979)
Seguros		(211,950)	(70,861)	(141,089)	(152,364)	(38,229)	(114,135)
		(4,395,185)	(1,152,635)	(3,242,550)	(3,633,297)	(992,626)	(2,640,671)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		12,809,944	3,362,163	9,447,781	10,987,823	2,911,231	8,076,592
Gastos por intereses		(4,785,318)	(1,112,634)	(3,672,684)	(4,926,629)	(1,344,798)	(3,581,831)
Ingresos por intereses		600,755	139,870	460,885	637,929	263,152	374,777
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		8,625,381	2,389,399	6,235,982	6,699,123	1,829,585	4,869,538
Utilidad en venta de propiedades de inversión		223,291	49,115	174,176	83,800	83,800	-
(Perdida) utilidad cambiaria, Neta		(76,141)	(1,234,703)	1,158,562	691,541	(2,353,601)	3,045,142
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados		(948,972)	(367,109)	(581,863)	661,611	1,003,691	(342,080)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas		10,450,045	6,493,281	3,956,764	4,505,385	1,078,029	3,427,356
Amortización plataforma administrativa		(171,784)	(25,546)	(146,238)	(194,984)	(48,746)	(146,238)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(267,580)	(37,623)	(229,957)	(187,024)	(81,558)	(105,466)
Otros gastos		-	-	-	(6,304)	-	(6,304)
Bono ejecutivo	13.-	(563,488)	(260,588)	(302,900)	(94,968)	21,187	(116,155)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 17,270,752	\$ 7,006,226	\$ 10,264,526	\$ 12,158,180	\$ 1,532,387	\$ 10,625,793
Participación controladora		17,180,277	6,969,527	10,210,750	12,117,941	1,522,040	10,595,901
Participación no controladora		90,475	36,699	53,776	40,239	10,347	29,892
		\$ 17,270,752	\$ 7,006,226	\$ 10,264,526	\$ 12,158,180	\$ 1,532,387	\$ 10,625,793

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2018	31/12/2017
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 17,270,752	\$ 12,158,180
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(10,450,045)	(4,505,385)
Ganancia cambiaria no realizada	739,047	(431,194)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(223,291)	(83,800)
Amortizaciones de la plataforma, comisiones y otros gastos financieros	439,364	382,008
Bono ejecutivo	563,488	94,968
Reserva de cuentas incobrables	(28,830)	114,802
Intereses a favor	(600,755)	(637,929)
Intereses a cargo	4,785,318	4,926,629
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	948,972	(661,611)
Total	13,444,020	11,356,668
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	169,733	(573,268)
Otras cuentas por cobrar	180,670	(80,045)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7,145	19,781
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	402,857	(1,176,602)
Pagos anticipados	(303,287)	(980,704)
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	469,992	593,574
Cuentas por pagar partes relacionadas	(4,927)	116,835
Otras cuentas por pagar a largo plazo	239,450	(72,253)
Rentas cobradas por anticipado	403,572	180,385
Depósitos de los arrendatarios	35,660	96,350
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	15,044,885	9,480,721

Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(9,407,291)	(6,025,406)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,543,190)	(10,052,515)
Inversiones en valores	2,406,004	(449,903)
Venta de propiedades de inversión	1,391,101	60,000
Reembolso (inversión) en asociadas	(890,661)	458,272
Intereses recibidos	587,724	494,839
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(8,456,313)</u>	<u>(15,514,713)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(12,766,726)	(9,020,553)
Obtención de préstamos	23,209,299	10,810,000
Contribuciones de patrimonio	675,062	13,622,797
Distribuciones a los fideicomitentes	(8,406,087)	(6,767,492)
Recompra de CBFIs	(2,000,869)	-
Intereses pagados	(6,118,769)	(4,936,436)
Flujo neto de efectivo (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>(5,408,090)</u>	<u>3,708,316</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Disminución neta en efectivo y efectivo restringido	1,180,482	(2,325,676)
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>\$ 4,408,926</u>	<u>\$ 3,228,444</u>

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

Glosario:

NOI:

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

FFO:

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

AFFO:

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

Valor neto de los activos (NAV):

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

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

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

Capitalización de intereses:

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

Fondos disponibles para distribución:

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

Glosario:

Desarrollos:

Proyectos en fase de construcción.

Propiedades en Operación:

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

Número de Operaciones:

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

Cambios en contratos o Leasing Spreads:

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

Propiedades constantes:

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

Propiedades *In Service* o transición:

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

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

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

Nota: Aquellas propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra 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.

**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
31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los periodos de doce y tres
meses que terminaron el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre 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 del fideicomiso	4
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios	6-22

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En miles de Pesos)

Activos	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 4,408,926	\$ 3,228,444
Inversiones en valores	4.	-	2,406,004
Rentas por cobrar a clientes	5.	1,308,157	1,449,060
Otras cuentas por cobrar	6.	419,080	599,750
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	53,367	60,512
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,915,441	3,318,298
Pagos anticipados		1,366,757	1,016,109
Total de activo circulante		10,471,728	12,078,177
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	223,515,535	203,064,242
Inversiones en asociadas	8.	5,420,134	4,364,675
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		347,951	395,312
Instrumentos financieros derivados	11.	267,245	443,698
Otros activos	9.	1,509,958	1,708,942
Total de activo no circulante		232,323,287	211,239,333
Total de activos		242,795,015	223,317,510

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	2,390,561	2,474,703
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	2,348,590	1,878,598
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		435,236	1,834,223
Rentas cobradas por anticipado		332,147	204,883
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	205,174	210,101
Total de pasivo a corto plazo		5,711,708	6,602,508
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	77,175,549	65,587,443
Otras cuentas por pagar		292,727	53,277
Depósitos de los arrendatarios		957,077	921,417
Rentas cobradas por anticipado		552,639	276,331
Total de pasivo a largo plazo		78,977,992	66,838,468
Total de pasivo		84,689,700	73,440,976
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	112,947,866	113,541,663
Utilidades retenidas		38,147,660	27,642,558
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo	11.	1,408	(19,865)
Reserva para la recompra de CBFi's		2,894,230	4,895,099
Total de patrimonio controladora		153,991,164	146,059,455
Participación no controladora		4,114,151	3,817,079
Total de patrimonio del fideicomiso		158,105,315	149,876,534
Total de pasivo y patrimonio del fideicomiso		\$ 242,795,015	\$ 223,317,510

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados

Por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En miles de Pesos)

	Nota	31/12/2018	Operaciones del cuarto trimestre 2018	30/09/2018	31/12/2017	Operaciones del cuarto trimestre 2017	30/09/2017
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 15,247,188	\$ 3,995,564	\$ 11,251,624	\$ 12,670,028	\$ 3,254,961	\$ 9,415,067
Ingresos por mantenimiento		1,589,735	419,925	1,169,810	1,400,070	414,877	985,193
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		267,584	78,893	188,691	254,946	68,522	186,424
Comisiones		100,622	20,416	80,206	296,076	165,497	130,579
		17,205,129	4,514,798	12,690,331	14,621,120	3,903,857	10,717,263
Honorarios de administración		(836,498)	(215,431)	(621,067)	(753,494)	(204,547)	(548,947)
Gastos de operación		(1,130,200)	(286,557)	(843,643)	(930,014)	(226,284)	(703,730)
Gastos de mantenimiento		(1,749,849)	(451,245)	(1,298,604)	(1,460,556)	(436,676)	(1,023,880)
Predial		(466,688)	(128,541)	(338,147)	(336,869)	(86,890)	(249,979)
Seguros		(211,950)	(70,861)	(141,089)	(152,364)	(38,229)	(114,135)
		(4,395,185)	(1,152,635)	(3,242,550)	(3,633,297)	(992,626)	(2,640,671)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		12,809,944	3,362,163	9,447,781	10,987,823	2,911,231	8,076,592
Gastos por intereses		(4,785,318)	(1,112,634)	(3,672,684)	(4,926,629)	(1,344,798)	(3,581,831)
Ingresos por intereses		600,755	139,870	460,885	637,929	263,152	374,777
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		8,625,381	2,389,399	6,235,982	6,699,123	1,829,585	4,869,538
Utilidad en venta de propiedades de inversión		223,291	49,115	174,176	83,800	83,800	-
(Perdida) utilidad cambiaria, Neta		(76,141)	(1,234,703)	1,158,562	691,541	(2,353,601)	3,045,142
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	11.	(948,972)	(367,109)	(581,863)	661,611	1,003,691	(342,080)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas		10,450,045	6,493,281	3,956,764	4,505,385	1,078,029	3,427,356
Amortización plataforma administrativa		(171,784)	(25,546)	(146,238)	(194,984)	(48,746)	(146,238)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(267,580)	(37,623)	(229,957)	(187,024)	(81,558)	(105,466)
Otros gastos		-	-	-	(6,304)	-	(6,304)
Bono ejecutivo	13.	(563,488)	(260,588)	(302,900)	(94,968)	21,187	(116,155)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 17,270,752	\$ 7,006,226	\$ 10,264,526	\$ 12,158,180	\$ 1,532,387	\$ 10,625,793
Participación controladora		17,180,277	6,969,527	10,210,750	12,117,941	1,522,040	10,595,901
Participación no controladora		90,475	36,699	53,776	40,239	10,347	29,892
		\$ 17,270,752	\$ 7,006,226	\$ 10,264,526	\$ 12,158,180	\$ 1,532,387	\$ 10,625,793

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre 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 fiduciarios	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	11.	-	-	83,141	-	83,141	-	83,141
Saldos al 31 de diciembre de 2017		\$ 113,541,663	\$ 27,642,558	\$ (19,865)	\$ 4,895,099	\$ 146,059,455	\$ 3,817,079	\$ 149,876,534
Contribuciones de patrimonio	15.	1,298,824	-	-	-	1,298,824	206,597	1,505,421
Distribuciones a fiduciarios	15.	(1,892,621)	(6,513,466)	-	-	(8,406,087)	-	(8,406,087)
Efecto acumulado adopción IFRS 9	2f.	-	(161,709)	-	-	(161,709)	-	(161,709)
Reserva para recompra de CBFIs		-	-	-	(2,000,869)	(2,000,869)	-	(2,000,869)
Utilidad neta e integral consolidada		-	17,180,277	-	-	17,180,277	90,475	17,270,752
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	11.	-	-	21,273	-	21,273	-	21,273
Saldos al 31 de diciembre de 2018		\$ 112,947,866	\$ 38,147,660	\$ 1,408	\$ 2,894,230	\$ 153,991,164	\$ 4,114,151	\$ 158,105,315

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En miles de Pesos)

	31/12/2018	31/12/2017
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 17,270,752	\$ 12,158,180
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(10,450,045)	(4,505,385)
Ganancia cambiaria no realizada	739,047	(431,194)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(223,291)	(83,800)
Amortizaciones de la plataforma, comisiones y otros gastos financieros	439,364	382,008
Bono ejecutivo	563,488	94,968
Reserva de cuentas incobrables	(28,830)	114,802
Intereses a favor	(600,755)	(637,929)
Intereses a cargo	4,785,318	4,926,629
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	948,972	(661,611)
Total	13,444,020	11,356,668
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	169,733	(573,268)
Otras cuentas por cobrar	180,670	(80,045)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7,145	19,781
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	402,857	(1,176,602)
Pagos anticipados	(303,287)	(980,704)
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	469,992	593,574
Cuentas por pagar partes relacionadas	(4,927)	116,835
Otras cuentas por pagar a largo plazo	239,450	(72,253)
Rentas cobradas por anticipado	403,572	180,385
Depósitos de los arrendatarios	35,660	96,350
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	15,044,885	9,480,721
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(9,407,291)	(6,025,406)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,543,190)	(10,052,515)
Inversiones en valores	2,406,004	(449,903)
Venta de propiedades de inversión	1,391,101	60,000
(Inversión) reembolso en asociadas	(890,661)	458,272
Intereses recibidos	587,724	494,839
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(8,456,313)	(15,514,713)
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(12,766,726)	(9,020,553)
Obtención de préstamos	23,209,299	10,810,000
Contribuciones de patrimonio	675,062	13,622,797
Distribuciones a los fideicomitentes	(8,406,087)	(6,767,492)
Recompra de CBFIs	(2,000,869)	-
Intereses pagados	(6,118,769)	(4,936,436)
Flujo neto de efectivo (utilizado) de actividades de financiamiento	(5,408,090)	3,708,316
Efectivo y efectivo restringido:		
Disminución neta en efectivo y efectivo restringido	1,180,482	(2,325,676)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	3,228,444	5,554,120
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 4,408,926	\$ 3,228,444

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**Por el periodo de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 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 transparente en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, el resultado fiscal generado por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para cumplir con los requisitos de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal a los titulares de los CBFIs emitidos.

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

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S.C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S.C. ("F1 Controladora") (compañías subsidiarias) – para administrar 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, Colonia Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

Eventos relevantes del cuarto trimestre

- i. Durante el cuarto trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 35,240,534 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$844,259. Al 31 de diciembre de 2018, el importe total de CBFIS recomprados ascienda a 77,403,773 CBFIs equivalentes a \$2,000.9 millones de Pesos.
- ii. Durante el cuarto trimestre de 2018, Fibra UNO registró la venta del piso PH correspondiente a la propiedad ubicada en Reforma 155 con un precio de venta por \$117.7 millones de Pesos, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$49.1 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 cuarto trimestre de 2018, para el desarrollo del proyecto Mitikah, Fibra UNO dispuso de líneas de crédito simple con garantía hipotecaria, en las que Banco Santander funge como el Banco agente Estructurador, por un monto total de \$660 millones de Pesos, que devengan intereses a una tasa THIE más 2.60%.
- iv. El 29 de noviembre de 2018, Fibra UNO adquirió un 21% de participación adicional sobre los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que integran la inversión en Torre Mayor de Reichmann International por 43.6 millones de Dólares Norteamericanos, por lo que al 31 de diciembre de 2018 Fibra UNO presenta una participación del 70% sobre la inversión en Torre Mayor.

Para efectos contables, Fibra Uno no consolida su participación en los fideicomisos que conforman la inversión en Torre Mayor ya que las decisiones fundamentales deben adoptarse en forma conjunta con Union Investment Real Estate GmbH.

- v. El 18 de diciembre de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer un monto por \$2,000 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1.25%.
- vi. El 15 de noviembre de 2018 y como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del Bono FUNO 17-2, se contrató un SWAP de tasas de interés conocido como “Interest Rate SWAP” por \$4,000 millones de Pesos que cubre únicamente la parte de intereses.
- vii. El 9 de noviembre de 2018, Fibra UNO pagó a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al tercer trimestre de 2018, por un monto de \$2,164.5 millones de Pesos o 0.5550 por CBF, del cual 0.2525 corresponden a anticipo de distribución de resultado fiscal y 0.3025 corresponden a reembolso de capital.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 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 han sido reclasificados 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

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

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

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	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 47,518	\$ 31,439	\$ 749,933	\$ 737,490
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	35.80%	35.80%	42,957	8,800	3,364,218	3,079,589
Total				\$ 90,475	\$ 40,239	\$ 4,114,151	\$ 3,817,079

- i. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como “Fideicomitente/Fideicomisario A” Fibra UNO como “Fideicomitente/Fideicomisario 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 Reforma 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/Fideicomisario A”, adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso 2353 como “Fideicomitente/Fideicomisario B” y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver cada uno con un 64.20% y 35.80%, respectivamente. 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 Intermedios de Posición Financiera.

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

Fideicomiso 1127

	31/12/2018	31/12/2017
Activos	\$ 97,599	\$ 77,295
Propiedades de inversión	3,291,160	3,242,617
Pasivos	60,162	46,543
Patrimonio total	3,328,597	3,273,369
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,578,664	2,535,879
Participación no controladora	749,933	737,490
 Utilidad del año	 212,178	 108,105
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	164,660	76,666
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	<u>\$ 47,518</u>	<u>\$ 31,439</u>

Fideicomiso 2584

	31/12/2018	31/12/2017
Activos	\$ 4,362,490	\$ 1,615,152
Propiedades de inversión	6,761,132	7,432,494
Pasivos	1,726,365	445,442
Patrimonio total	9,397,257	8,602,204
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	6,033,039	5,522,615
Participación no controladora	3,364,218	3,079,589
Utilidad del año	119,992	15,779
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	77,035	6,979
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 42,957	\$ 8,800

f) Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera
IFRS con entrada en vigor al 1 de enero de 2018

Fibra UNO ha aplicado las siguientes IFRS:

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.

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de la reserva de cuentas incobrables es por \$180,068. Los incrementos a la reserva fueron por \$363,618 y las aplicaciones por \$392,448.

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 condensados intermedios 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.

IFRS con entrada en vigor al 1 de enero de 2019

IFRS 16 Arrendamientos

La administración ha evaluado los posibles efectos que podrían desprenderse de la adopción de la IFRS 16 Arrendamientos con entrada en vigor al 1 de enero de 2019; y concluyó que no existen efectos materiales en la información financiera del fideicomiso.

3. Efectivo y efectivo restringido	31/12/2018	31/12/2017
Efectivo y bancos	\$ 853,991	\$ 3,102,130
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	236,144	126,314
Inversiones en valores con vencimiento menor a 3 meses	3,318,791	-
	\$ 4,408,926	\$ 3,228,444
4. Inversiones en valores	31/12/2018	31/12/2017
Valores gubernamentales de negociación	\$ -	\$ 2,406,004
5. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2018	31/12/2017
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,488,225	\$ 1,657,958
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(180,068)	(208,898)
	\$ 1,308,157	\$ 1,449,060
6. Otras cuentas por cobrar	31/12/2018	31/12/2017
Costos de obra por recuperar	\$ 90,118	\$ 90,118
Comisiones por cobrar	297,464	208,269
Deposito de seriedad	-	114,576
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	140,225
Otras cuentas por cobrar	31,498	46,562
	\$ 419,080	\$ 599,750
7. Propiedades de inversión	31/12/2018	31/12/2017
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 202,795,624	\$ 179,129,129
Inversión en proceso de construcción	17,256,175	20,266,964
Reservas territoriales	793,736	1,124,149
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,670,000	2,544,000
	\$ 223,515,535	\$ 203,064,242

Concepto	Tipo	Propiedades	31/12/2018	31/12/2017
Saldos al inicio del período			\$ 203,064,242	\$ 172,739,278
Adquisiciones:				
Montes Urales 620	Oficinas	1	1,145,760	-
Piso 5 Corporativo Interlomas	Oficinas	1	29,016	-
Terreno Matamoros	Terreno	1	4,872	-
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	Oficinas	1	(280,000)	-
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición			9,407,291	5,735,117
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			10,891,940	4,861,339
Saldos al final del período			\$ 223,515,535	\$ 203,064,242

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$1,191.7 millones de Pesos, correspondientes al ejercicio 2018.

8. Inversiones en asociadas	% de participación	31/12/2018	31/12/2017
Torre Mayor	70%	\$ 3,632,624	\$ 2,821,995
Torre Diana	50%	1,787,510	1,542,680
		\$ 5,420,134	\$ 4,364,675

El 29 de noviembre de 2018, Fibra UNO adquirió un 21% de participación adicional sobre Torre Mayor de Reichmann International por 43.6 millones de Dólares Norteamericanos (890.7 millones de Pesos Mexicanos), por lo que al 31 de diciembre de 2018 Fibra UNO presenta una participación del 70% sobre la inversión en Torre Mayor. Por lo que corresponde al ejercicio 2017 y del 1 de enero de 2018 al 28 de noviembre de 2018, la participación que ostentaba Fibra UNO era de 49%.

9. Otros activos	31/12/2018	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	(563,716)	(805,532)
	\$ 1,509,958	\$ 1,708,942

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

10. Préstamos

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

*Al 31 de diciembre de 2018 el valor de mercado de la UDI fue de 6.226631. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a este indicador ya se encuentran expresados en Pesos.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2017					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Hipotecario	Banorte	MXN	TIIE + 1.95%	dic-17	jun-38	\$ 2,574,925	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	6,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	1,000,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE+1.00%	oct-17	feb-18	1,800,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE+1.80%	jun-17	jun-18	410,000	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,828,571	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	255,841	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,717,302	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIE+0.65%	abr-16	abr-19	883,750	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	531,558	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	dic-28	2,526,338	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	dic-13	nov-20	-	69,131
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 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
Préstamos a corto plazo							(2,474,703)
Total préstamos a largo plazo							66,662,529
Costo de la transacción							(529,189)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(545,897)
						\$	65,587,443

*Al 31 de diciembre de 2017 el valor de mercado de la UDI fue de 5.934551. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a este indicador ya se encuentran expresados en Pesos.

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2018 y 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 Neto de Operación (INO) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.20 a 1.

11. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

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

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

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

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

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

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2017 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	[D] Valuación de VR de la deuda por IFD 2018 (Balance)	[E] Valuación de VR de la deuda por IFD 2017 (Balance)	[F]=[D-E] Movimiento del año	[G] (Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	[H] Otros movimientos IFD (Resultados)	[J]=[C+F+G+H] Efecto de valuación en IFD 2018 (Resultados)
1	Valor razonable	75,400	109,795	(34,395)	(78,097)	202,956	(281,053)	(4,728)	5,888	(314,288)
2	Valor razonable	50,037	78,799	(28,762)	(51,826)	134,684	(186,510)	(3,940)	4,019	(215,193)
3	Valor razonable	49,921	72,371	(22,450)	(51,707)	134,375	(186,082)	(3,152)	3,893	(207,791)
4	Valor razonable	31,866	52,434	(20,568)	(27,064)	85,774	(112,838)	(3,940)	2,490	(134,856)
5	Valor razonable	44,452	67,995	(23,543)	(37,753)	119,652	(157,405)	(3,940)	3,378	(181,510)
6	Valor razonable	(12,996)	2,529	(15,525)	11,037	(34,981)	46,018	(1,970)	(569)	27,954
7	Valor razonable	(35,874)	8,159	(44,033)	32,368	(96,564)	128,932	(5,910)	(1,585)	77,404
		202,806	392,082	(189,276)	(203,042)	545,896	(748,938)	(27,580)	17,514	(948,280)

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

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2017 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	[D] (Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	[E] Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2018 (Resultados)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2017 (Patrimonio)	[F]=[C+D+E] Movimiento del año
8	Flujo de efectivo	6,993	27,487	(20,494)	(3,940)	8,490	-	(31,087)	(15,143)	(15,944)
9	Flujo de efectivo	(15,474)	6,109	(21,583)	(3,940)	10,141	-	(40,304)	(24,922)	(15,382)
		(8,481)	33,596	(42,077)	(7,880)	18,631	-	(71,391)	(40,065)	(31,326)

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

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

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2017 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	[D] (Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2018 (Balance)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2017 (Patrimonio)	[E]=[C+D+E] Movimiento del año
1	Flujo de efectivo	63,698	12,048	51,650	-	(2,759)	-	62,936	14,045	48,891
2	Flujo de efectivo	27,913	5,280	22,633	-	(1,209)	-	27,579	6,155	21,424
		91,611	17,328	74,283	-	(3,968)	-	90,515	20,200	70,315

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

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

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2017 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	[D] (Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2018 (Balance)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2017 (Patrimonio)	[E]=[C+D+E] Movimiento del año
1	Flujo de efectivo	(18,691)	-	(18,691)	-	975	-	(17,716)	-	(17,716)
		(18,691)	-	(18,691)	-	975	-	(17,716)	-	(17,716)

Con la finalidad de limitar los movimientos al alza de la TIIE, con fecha 1 de julio de 2016, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de Pesos. Fibra UNO pagaría a la contraparte si la tasa TIIE es inferior 4.5% y la contraparte pagaría a Fibra UNO si la TIIE es superior al 8.5%. Al 31 de diciembre de 2018 este instrumento ha llegado a su vencimiento y al 31 de diciembre de 2017 el valor razonable de este instrumento se muestra en la siguiente tabla.

No.	Cobertura	Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Valor razonable IFD 2017 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2018 (Balance)
1	Collar	-	692	(692)	-	-	(692)

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

Concepto	Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Valor razonable IFD 2017 (Balance)	Movimiento del año	Valuación de VR de la deuda por IFD 2018 (Balance)	Valuación de VR de la deuda por IFD 2017 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD (Resultados)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2017 (Patrimonio)	Movimiento del año
Total posición derivados	267,245	443,698	(176,453)	(203,042)	545,896	(748,938)	(35,460)	33,152	(948,972)	1,408	(19,865)	21,273

Al 31 de diciembre de 2018 y 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	31/12/2018	31/12/2017
Intereses por pagar	\$ 1,040,790	\$ 977,070
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	942,901	748,319
Proveedores	364,899	153,209
	<u>\$ 2,348,590</u>	<u>\$ 1,878,598</u>

13. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron por \$563.4 millones de Pesos y \$94.9 millones de Pesos, respectivamente, y por los tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron por \$260.6 millones de Pesos y \$21.2 millones de Pesos, respectivamente. 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

	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 94,528	\$ 293,336
MTK Developers, S.A de C.V.		
Comisión por administración (6)	6,094	2,740
Gastos por:		
Fibra UNO Administración:		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	243,948	76,708
Honorarios de administración 0.5% (1)	730,835	653,904
Parks Concentradora, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	3,773,747	-
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)	1,220,872	833,044
Servicios de administración inmobiliaria (5)	3,669	-
G-30 LA Madre, S.A.P.I. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	-	172
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	419,246	402,684
Servicios recibidos capitalizados (4)	17,297	-
Luxe Administración y Control Inmobiliarios S.A.P.I. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	3,203	-
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	336,546	274,100
Parks Servicios, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	20,737	-
Comercializadora Mobilia S.A.P.I. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	8,691	-
Parks Mantenimiento, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	192,081	-

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
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 mismos.
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 de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/2018	31/12/2017
Por cobrar:		
Parks Operadora Hotelera, S.A. de C.V.	\$ 47,514	\$ 59,526
Varias	5,853	986
	\$ 53,367	\$ 60,512
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 124,752	\$ 118,846
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	22,242	27,999
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	29,044	19,157
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	19,238	-
Parks Mantenimiento, S.C.	3,774	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	5,633	34,797
Fideicomiso 2304	-	6,045
Otros	491	3,257
	\$ 205,174	\$ 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 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, existen 3,890,114,426 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 noviembre de 2018	\$ 2,164,503	\$ 984,849	\$ 1,179,654
9 de agosto de 2018	2,127,113	2,127,113	-
9 de mayo de 2018	2,093,789	2,093,789	-
12 de febrero de 2018	2,020,682	1,307,715	712,967
Total al 31 de diciembre de 2018	\$ 8,406,087	\$ 6,513,466	\$ 1,892,621
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 31 de diciembre de 2018 y 2017, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$1,892.6 millones de Pesos y \$1,662.5 millones de Pesos, respectivamente, de los cuales, \$712.9 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2017 y \$1,662.5 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2016.

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 28 de enero de 2019, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de patrimonio por un total de \$2,238.7 millones de Pesos. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 8 de febrero de 2019.

17. Eventos posteriores

- Durante enero de 2019, Fibra UNO inició ante la CNBV el proceso de cancelación de 77,403,773 CBFIs recomprados a la fecha, por lo que una vez concluido este proceso quedarán en circulación 3,890,114,426 CBFIs.
- A la fecha de estos Estados Financieros la Administración se encuentra concluyendo las actividades requeridas ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) para comenzar con la facturación al 50% de la tasa de IVA en la zona fronteriza norte.

18. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 25 de febrero de 2019.
