

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna.
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No

Actinver

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Montes Urales 540, Piso 3
Col. Lomas de Chapultepec, Del. Miguel Hidalgo,
Ciudad de México, México, 11000



Fibra Uno Administración, S.C.

Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11
Col. Santa Fe, Ciudad de México, México, 01219

Clave de cotización:

FUNO

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Los CBFIs están registrados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Asimismo la Emisora tiene CBIs registrados en “*the Official List and trading on the Global Exchange Market of the Irish Stock Exchange*”

Concepto	Periodo Actual 2018-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	3,890,114,426
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	1,456,514,910

Número de fideicomiso:

1401

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (actualmente le fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver), e identificado bajo el número 1401 (el “Fideicomiso Fibra Uno”), constituido con fecha 10 de enero de 2011 mediante escritura pública número 115,636, otorgada ante la fe del Licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público número 89 de la Ciudad de México.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores de los CBFIs

Fideicomisarios en segundo lugar:

Los Fideicomitentes Adherentes; quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho a readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso

Fideicomisarios en tercer lugar:

NA

Otros Fideicomisarios:

NA

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

F1 Management, S.C.

Asesor del fideicomiso:

Fibra Uno Administración, S.C.

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

No aplica

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta al 31 de diciembre de 2018 por 536 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 346 comerciales, 116 industriales y 97 de oficinas, con 8.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.3 millones comerciales, 4.1 millones industriales y 1.2 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 del 95.3%. Las Propiedades en operación están geográficamente diversificadas en todos los estados de México, y en base de inquilinos en aproximadamente 3,600 Arrendatarios de diversas industrias y sectores. Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 7 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término comprendan 538,761 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo). Durante el 2019, continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México (Mitikah), donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado bajo el acuerdo de coinversión con Helios. Mitikah tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones con un GLA de aproximadamente 363,000 metros cuadrados.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAS), es nuestra intención llevar a cabo la distribución de cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha distribución y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Fuente de las distribuciones:

La fuente de pago de las Distribuciones es con los recursos del Patrimonio de Fideicomiso.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación alguna de pago de principal ni de intereses bajo los CBFIs.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Nuestros CBFIs no son amortizables

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, Ciudad de México, México, 06500.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

Los inversionistas, previo a la inversión en los CBFIs, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos valores es el previsto por los artículos 223 y 224 de la LISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2013; y por los artículos 187 y 188 de la LISR vigente a partir del 1 de enero del 2014.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

31-dic-2018

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	10
Glosario de términos y definiciones:.....	10
Resumen ejecutivo:.....	25
Factores de riesgo:.....	40
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	70
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	73
Destino de los fondos, en su caso:.....	73
Documentos de carácter público:.....	74
[421000-NBIS3] El fideicomiso	76
Historia y desarrollo del fideicomiso:	76
Descripción del negocio:	77
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	78
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	80
Principales clientes:.....	80
Legislación aplicable y régimen fiscal:	82
Recursos humanos:	87
Desempeño ambiental:.....	87
Información de mercado:.....	90
Estructura de administración:	110
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	113
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	113
Distribuciones:.....	113
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	144
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	146

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	148
Contratos y acuerdos relevantes:	149
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	171
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	173
Audidores externos del fideicomiso:	173
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	174
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	174
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	181
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	181
Actividad Principal:	181
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	181
Estructura corporativa:.....	182
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	182
Administradores y tenedores de los certificados:	183
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	189
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	189
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	198
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	212
Resultados de la operación del fideicomiso:	215
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	223
Control Interno del fideicomiso:.....	227
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	238
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	241
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	241
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	242

Resultados de la operación de la administración interna:243

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:243

[431000-NBIS3] Personas responsables244

[432000-NBIS3] Anexos251

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos y condiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el Título de los CBs, en el presente documento y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

Términos	Definiciones
Activos	Significa conjuntamente las Propiedades y los Derechos de Arrendamiento (incluyendo los Bienes Inmuebles relacionados con los Derechos de Arrendamiento).
Administrador F1 Management	Significa nuestra subsidiaria F1 Management, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, que nos proporciona los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
Administradores	Significa conjuntamente: (i) F1 Management, S.C., (ii) Finsa Holding, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Vermont conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, (iii) Hines Interests, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Maine conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, (iv) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Morado conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, y (v) Operadora Galgua S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración respecto del inmueble identificado como Galerías Guadalajara, (vi) Operadora CVC S.C., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración respecto del inmueble identificado como Fashion Mall Chihuahua, (vii) Coordinadora de Inmuebles Industriales S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de diversos inmuebles del Portafolio del Fideicomiso Fibra Uno y (viii)

Operadora Hotel Centro Histórico S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración respecto del inmueble identificado como Hotel Centro Histórico.

Asamblea de Tenedores	Significa nuestra asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Fibra Uno Administración, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación que tiene celebrado con el Fiduciario.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente de los Administradores, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los Bienes Inmuebles adquiridos por cualquier título por el Fiduciario con posterioridad a la primera emisión de CBFIs.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Bienes Inmuebles recibidos en aportación de los Propietarios con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa conjuntamente la Cartera Adana Aguascalientes, la Cartera Alaska, la Cartera Apolo, la Cartera Azul, la Cartera Blanco, la Cartera California, la Cartera Corporativo San Mateo, la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación, la Cartera en Desarrollo, la Cartera en Desarrollo JV, la Cartera Estabilizada, la Cartera Frimax, la Cartera Gris, la Cartera G-30, la Cartera Hotel Centro Histórico, la Cartera Indiana, la Cartera Individuales, la Cartera Individuales Industriales, la Cartera Inicial, la Cartera Kansas, la Cartera La Viga, la Cartera Maine, la Cartera Morado, la Cartera Oregon, la Cartera Pace, la Cartera P12, la Cartera R15, la Cartera Rojo, la Cartera Samara, la Cartera TM, la Cartera Turbo, la Cartera Apolo II, la Cartera UAG, la Cartera Verde, la Cartera Vermont y la Cartera Villahermosa.

Cartera Adana Aguascalientes	Significa la Propiedad comercial adquirida en el mes de mayo de 2013, ubicada en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.
Cartera Alaska	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2015. El portafolio se integra de seis edificios de oficinas localizados dentro de los principales corredores de oficinas de la Ciudad de México.
Cartera Apolo	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 49 (cuarenta y nueve) Propiedades, de las cuales 47 (cuarenta y siete) son de uso comercial y 2 (dos) terrenos para desarrollo comercial, ubicados en los siguientes estados: Guerrero, Aguascalientes, Estado de México, Baja California Sur, Chihuahua, San Luis Potosí, la Ciudad de México, Veracruz, Sinaloa, Nuevo León, Sonora, Jalisco, Colima, Hidalgo, Guanajuato, Tlaxcala y Quintana Roo.
Cartera Apolo II	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de diciembre de 2017, compuesta por 17 (diecisiete) Propiedades, de las cuales 16 (dieciseis) son de uso comercial y 1 (uno) terreno para desarrollo de usos mixtos ubicados en los siguientes estados: Aguascalientes, Ciudad de Mexico, Jalisco, Guanajuato, Morelos, Zacatecas, Estado de Mexico, Sonora, Sinaloa, Coahuila y Chiapas.
Cartera Artificios 40	Significa la cartera adquirida en el mes de noviembre de 2015, compuesta de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México.
Cartera Azul	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de mayo de 2012, compuesta por 23 (veintitrés) Propiedades, incluyendo 19 (diecinueve) Propiedades comerciales, una Propiedad industrial, 3 (tres) Propiedades de oficinas, ubicadas en los siguientes estados: Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California Norte, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México y la Ciudad de México.
Cartera Blanco	Significa la Propiedad adquirida en el mes de mayo de 2012, ubicada en Cuernavaca, Ciudad de México para uso comercial.
Cartera Buffalo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, ubicada al sur de la Ciudad de México, compuesta por un terreno y un centro comercial. Al 31 de diciembre de 2018, esta propiedad se encuentra en proceso de desarrollo bajo el contrato de coinversión con Helios por lo que forma parte de nuestra Cartera en Desarrollo JV. Dicho desarrollo es conocido como Mitikah, proyecto que considera diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos. La Cartera Buffalo en su parte del centro comercial, se convirtió en Cartera Espacio Churubusco.
Cartera California	Significa la cartera adquirida el 29 de abril de 2014, compuesta de 29 (veintinueve) Propiedades industriales ubicadas en los estados de

Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas.

Cartera Colorado	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de diciembre de 2013, ubicada Avenida Universidad, en la Ciudad de México. En 2017, esta propiedad se integró al proyecto Mitikah, para iniciar los trabajos de re-desarrollo, por lo que forma parte de nuestra Cartera en Desarrollo JV.
Cartera Corporativo San Mateo	Significa el bien inmueble conocido como “Corporativo de Oficinas San Mateo”, ubicado en el Estado de México, adquirido en junio de 2014.
Cartera de Adquisición	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, adquiridos por el Fiduciario, con los recursos derivados de la primera colocación.
Cartera de Aportación	Significa las 13 (trece) Propiedades recibidas de los Propietarios en aportación con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
Cartera El Salto	Significa la Propiedad industrial ubicada en Guadalajara, Jalisco que fue adquirida en el año 2016.
Cartera en Desarrollo	Significa la cartera de 10 (diez) Propiedades denominadas: La Viga, Berol, Torre Cuarzo, Escatto, Espacio Tollocan, Midtown Jalisco, Guanajuato, Tapachula, Tepozpark (la Teja), la Isla Cancún 2 y Mariano Escobedo, que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término cuenten con 697,484.5 m ² (seiscientos noventa y siete mil cuatrocientos ochenta y cuatro punto cinco metros cuadrados) potenciales de GLA.
Cartera en Desarrollo JV	Significa la cartera de una Propiedad que actualmente está en desarrollo en coinversión con Helios y que se espera a su término cuenten con 337,410 m ² (trescientos treinta y siete mil cuatrocientos diez metros cuadrados) potenciales de GLA.
Cartera Estabilizada	Significa nuestra cartera de Activos al 31 de diciembre de 2018 compuesta por 536 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 346 comerciales, 116 industriales y 97 de oficinas, con 8.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.3 millones comerciales, 4.1 millones industriales y 1.2 millones de oficinas).
Cartera Espacio Churubusco	Significa la propiedad con un área rentable de aproximadamente 4,793 m ² (cuatro mil setecientos noventa y tres metros cuadrados). Esta propiedad alberga un centro comercial ubicado en Avenida Rio Churubusco en la Ciudad de México.
Cartera Florida	Significa la cartera adquirida en el mes de febrero de 2015, compuesta de un edificio de oficinas conocido como “Torre Diamante” localizado en la Ciudad de México sobre el corredor Insurgentes.

Cartera Frimax	Significa la cartera adquirida durante el primer trimestre de 2017, que al 31 de diciembre de 2018, estaba compuesta por un parque industrial ubicado en el corredor Toluca, denominado “Doña Rosa” y un terreno para desarrollo ubicado en Lerma, Estado de México denominado “Escatto”.
Cartera Gris	Significa la Propiedad industrial y de uso comercial adquirida en el mes de marzo de 2012, ubicada en Tlalnepantla, Estado de México.
Cartera G-30	Significa la cartera de 29 (veintinueve) Propiedades adquiridas durante el segundo trimestre de 2013, que se integra con 20 (veinte) Propiedades industriales, 5 (cinco) Propiedades comerciales y 4 (cuatro) Propiedades de oficina; de las cuales 1(una) Propiedad se encuentra actualmente en desarrollo, ubicada en la Ciudad de México.
Cartera Hotel Centro Histórico	Significa el hotel Hilton Centro Histórico ubicado en la Ciudad de México, cuya adquisición, sujeta a ciertas condiciones resolutorias, se efectuó el 10 de abril de 2014.
Cartera Indiana	Significa las carteras adquiridas en junio y noviembre de 2015. Compuesta por 17 (diecisiete) Propiedades en total, en junio de 2015 se adquirieron 13 (trece) planteles educativos de Grupo ICEL, y en noviembre de 2015 se adquirieron 4 (cuatro) planteles educativos del mismo grupo.
Cartera Individuales	Significa las carteras que agrupan la Cartera Florida, Cartera Reforma 155, Cartera Artificios 40, Cartera Puerta de Hierro, Cartera Utah, Cartera Torre Diana, Cartera Saqqara, Cartera Espacio Churubusco y Montes Urales 620.
Cartera Individuales Industriales	Significa las carteras que agrupan la Cartera Parque Empresarial Cancún y la Cartera El Salto.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación y la Propiedad comercial en Toluca o Cartera Verde; que en conjunto integran 17 (diecisiete) Propiedades.
Cartera Kansas	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, compuesta de 10 (diez) centros comerciales, cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas, dos centros comerciales en proceso de estabilización, y siete terrenos para futuros desarrollos.
Cartera La Viga	Significa el corporativo de oficinas conocido como “La Viga”, ubicado en Calzada de la Viga en la Ciudad de México. Este edificio fue adquirido en el mes de julio del 2014.
Cartera Maine	Significa la cartera de 6 (seis) Propiedades adquirida en el mes de

febrero de 2014, compuesta por 5 (cinco) Propiedades industriales, ubicadas en los siguientes estados: San Luis Potosí, Guanajuato, Jalisco y Aguascalientes y una Propiedad comercial ubicada en Mérida, Yucatán.

Cartera Morado	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de agosto de 2012, compuesta por 15 (quince) Propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario Punta Langosta en Cozumel, Quintana Roo, consistentes en 8 (ocho) Propiedades comerciales, 5 (cinco) Propiedades de oficina y 3 (tres) Propiedades industriales, ubicadas en los siguientes estados: Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Nayarit y en la Ciudad de México.
Cartera Oregon	Significa la cartera adquirida en el mes de junio de 2015, compuesta de 3 (tres) centros comerciales en la ciudad de México.
Cartera Pace	Significa la cartera adquirida en el mes de marzo de 2013, compuesta por 2 (dos) Propiedades industriales, ubicadas en los Estados de Chihuahua y Coahuila.
Cartera Parque Empresarial Cancún	Significa la Propiedad industrial adquirida en septiembre de 2013 localizada en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo México.
Cartera Puerta de Hierro	Significa la Propiedad comercial adquirida en el mes de febrero de 2016, ubicada en el área metropolitana de Guadalajara Jalisco. La propiedad alberga un hospital llamado Centro Médico Puerta de Hierro.
Cartera P12	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 10 (diez) edificios corporativos de oficinas, 9 (nueve) de ellos ubicados en la Ciudad de México y 1 (uno) en Guadalajara.
Cartera Reforma 155	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de junio de 2013, ubicada en la Avenida Reforma de la Ciudad de México (antes Cartera Posadas).
Cartera Rojo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2012, compuesta por 40 (cuarenta) Propiedades de oficinas y 179 (ciento setenta y nueve) Propiedades comerciales (sucursales bancarias), ubicadas en 29 (veintinueve) estados, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Aguascalientes, Baja California Norte, Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán.
Cartera R15	Significa la cartera de 3 (tres) propiedades integrada por 2 (dos) propiedades comerciales ubicadas en Jalisco y una propiedad industrial ubicada en el Estado de México. Las primeras dos propiedades comerciales ubicadas en Guadalajara y Puerto Vallarta fueron

adquiridas en 2014 y la tercer propiedad fue adquirida en septiembre de 2015.

Cartera Samara	Significa el corporativo de oficinas y centro comercial denominado “Samara”, ubicado en la Ciudad de México en el corredor comercial y de oficinas de Santa Fe. La adquisición se cerró en diciembre de 2014.
Cartera Saqqara	Significa el edificio de oficinas ubicado en la zona de San Pedro Garza García en Monterrey adquirido en abril de 2017. El edificio tiene un área rentable de 11,236 m ² (once mil doscientos treinta y seis metros cuadrados).
Cartera TM o Cartera Torre Mayor	Significa los derechos fideicomisarios adquiridos en el mes de julio de 2013, que otorgan el derecho a recibir el 70% (setenta por ciento) de los ingresos de arrendamiento netos de gastos de operación, administrativos y financieros sobre un conjunto emblemático de oficinas conocido como “Torre Mayor”, ubicados en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.
Cartera Torre Diana	Significa el edificio de oficinas clase A+ ubicado en la Ciudad de México a unos pasos del corredor Reforma sobre Rio Mississippi. El proyecto inició en 2013 a través de un acuerdo con Reichman International y Grupo MF para el desarrollo del mismo. El Fideicomiso es dueño del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos fiduciarios de esta cartera, que actualmente ya se encuentra operando con altas ocupaciones y está dentro de nuestra Cartera Estabilizada.
Cartera Turbo	Significa las 15 Propiedades (6 de uso industrial, 6 de uso comercial y 3 de uso de oficinas) adquiridas durante 2016 y 2017, localizadas en los estados de Querétaro, Estado de México, Yucatán, Chiapas, Guanajuato y en Jalisco. 2 de las propiedades comerciales están pendientes de adquirirse al cierre de 2018.
Cartera UAG	Significa la Propiedad comercial adquirida en el mes de septiembre de 2013, ubicada en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.
Cartera Utah	Significa la Propiedad de oficinas adquirida durante el primer trimestre de 2015 ubicada en el corredor Reforma-Lomas en la Ciudad de México.
Cartera Verde	Significa la Propiedad adquirida en el mes de julio de 2012, ubicada en Lerma, Estado de México para uso industrial.
Cartera Vermont	Significa la cartera compuesta por 34 (treinta y cuatro) Propiedades industriales adquirida en el mes de noviembre de 2013, ubicadas en los estados de Tamaulipas, Chihuahua, Estado de México, Nuevo León, Puebla, Coahuila, Morelos y Durango.

Cartera Villahermosa	Significa la Propiedad adquirida en el mes de junio de 2012, ubicada en Villahermosa, Tabasco para uso comercial.
Certificados de Deuda o CBs	Significa los certificados bursátiles emitidos por el Fiduciario al amparo de un programa aprobado por la CNBV.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos y a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Comité de Auditoría	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Significa el comité técnico del Fideicomiso el cual está conformado en los términos de la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a nuestros Activos.
Contrato de Asesoría en Planeación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación, así como su respectivo convenio modificadorio.
Contratos de Administración	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y los Administradores a efectos de que proporcionen los Servicios de Administración.

Contratos de Servicios de Representación	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y las Empresas de Servicios de Representación a efectos de que proporcionen los Servicios de Representación.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Propietarios aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Activos, se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos.
DSCR	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, dividida entre la suma de los intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados y las amortizaciones programadas durante dicho periodo sin tomar en cuenta el pago al vencimiento.
Derechos de Arrendamiento	Significa todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y en particular el derecho al cobro de todas las cantidades que deben pagar los arrendatarios al Fiduciario conforme a los Contratos de Arrendamiento.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que conforme a su respectivo Convenio de Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
Desinversión	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos en términos del inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos entregados a los Tenedores en los plazos y montos que determine el Comité Técnico.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos

del Fideicomiso.

Dólares o Dólar	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en nuestro Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Empresa de Servicios de Representación	Significa F2 Services, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo que proporciona al Fideicomiso los Servicios de Representación.
Estados Financieros Auditados	Significa los estados financieros auditados por el Auditor correspondientes a los ejercicios fiscales que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2017 y 2018.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.
Familia Attié	Significa conjuntamente los señores Abude Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado.
Familia El-Mann	Significa conjuntamente los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
Familia Guindi	Significa conjuntamente los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani.
Familia Kababie	Significa conjuntamente los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
Familias Relevantes	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.
FICEDA	Fideicomiso para la Construcción y Operación de la Central de Abasto de la Ciudad de México.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo la Emisión de los CBFIs por nuestro Fideicomiso.

FFO	Significa los flujos generados por la operación del Fideicomiso para cualquier periodo. Los flujos generados por la operación incluyen la utilidad neta del Fideicomiso, más: (i) las amortizaciones y (ii) la provisión del Plan de Compensación; menos (iii) la participación no controladora; más/menos (iv) el resultado cambiario; (v) el efecto de valuación de instrumentos financieros; (vi) los gastos no recurrentes; y (vii) el ajuste por el valor razonable de los Activos.
FIBRA o FIBRAS	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores.
Fideicomiso o el Fideicomiso Fibra Uno	Significa nuestro contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número 1401, de fecha 10 de enero de 2011, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo. Lo anterior en el entendido que actualmente el Fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, quien sustituyó a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en tal carácter.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomitente	Significa Fibra Uno Administración, S.C.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitente Adherente Relevante	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.

Fiduciario o Emisor o Emisora	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
GLA	Significa área bruta rentable.
Helios	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, constituido por F1 Administración, S.C., como fideicomitente y administrador, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común y Fibra Uno como coinversionista, de fecha 24 de junio de 2015, el cual tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones para el desarrollo de Mitikah.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
In Service	<p>Serán consideradas propiedades “<i>In Service</i>” las que cumplan con las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none">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 periodo mayor a 1 año.3. Propiedades adquiridas durante el trimestre que cuentan con una ocupación menor al 25%. <p>Nota: Aquellas propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra cuentan con un pre-leasing igual o mayor al 90% (ej. <i>Build to suit</i>) pasarán directo a operación.</p> <p>El criterio de tiempos de estabilización para cada segmento es el siguiente:</p> <p>Industrial: 12 meses Comercial: 18 meses Oficinas: 24 meses</p> <p>Después de los tiempos mencionados, las propiedades pasarán automáticamente a operación.</p>
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación

de los Activos que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR.

IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Jumbo Administración	Significa Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., la empresa en la que participan los fideicomitentes adherentes de la Cartera Morado que nos proporciona todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Morado, algunas propiedades de la Cartera G-30 y algunas otras de la Cartera R15.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del total de los activos del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha en que se calcule.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
Mitikah	Significa el desarrollo inmobiliario en el que Fibra Uno coinvierte junto con Helios. Finalmente, por la administración de dicha coinversión, F1 Management, S.C., quien es subsidiaria del Fideicomiso, tendrá derecho a recibir como contraprestación de sus servicios, ciertas comisiones de conformidad con el contrato de administración respectivo.
NOI	Significa el ingreso neto operativo generado por el Fideicomiso en cualquier periodo, en el entendido que incluye el total de ingresos del Fideicomiso menos: (i) gastos de operación (excluyendo la amortización

de comisiones bancarias y los gastos no recurrentes), (ii) gastos de mantenimiento, (iii) gasto de predial y (iv) gastos de seguro.

Operaciones	Significa el uso que se le da a nuestras Propiedades por tipo de actividad, una Propiedad puede tener más de una operación cuando se trate de una Propiedad con usos múltiples.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos, Peso o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan de Compensación	Significa el plan de compensación de empleados aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014.
Propiedades	Significa las propiedades inmobiliarias que conforman nuestra Cartera.
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso Activos, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
Renta Fija Anualizada o RFA	Significa la renta fija anualizada de nuestra Cartera.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Activos, derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Significa conforme a la LISR, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Senior Notes	Significa los valores representativos de deuda que sean colocados por el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en los mercados internacionales.
Servicios de Administración	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que llevan a cabo nuestros

Administradores conforme a sus respectivos Contratos de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en dichos contratos a cargo de los Administradores, incluyendo sin limitar: (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; (v) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (vi) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vii) las demás previstas conforme a los respectivos Contratos de Administración.

Servicios de Representación	Significa todas las actividades realizadas por las Empresas de Servicios de Representación, conforme a los respectivos Contratos de Representación, incluyendo sin limitar los servicios de: (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y prórroga de los mismos, conforme a las instrucciones de los Administradores; y (iv) apoyo a los Administradores en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación y prórroga de Contratos de Arrendamiento.
Servicios de Asesoría en Planeación	Significa todas las actividades realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo y los Administradores en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Título	Significa el documento o título que documenta las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como Anexo.
Torre Reforma Latino	Significa la Propiedad de oficinas terminada durante el segundo trimestre de 2017 y que forma parte de la Cartera G-30, ubicada en Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.
UDIS	Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Resumen ejecutivo:

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este documento, respecto a nosotros y a los estados financieros históricos y proforma que aparecen en este documento, se refieren al fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 1401, junto con nuestros Administradores.

Principales beneficios de la inversión en una Fibra

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

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

Las Fibras deben de realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año y dichas distribuciones deben ser al menos 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas.

A continuación, se presenta una fórmula para mostrar el cálculo del resultado fiscal neto y los flujos de efectivo provenientes de eliminar el efecto de las partidas virtuales en el estado de resultados (partidas que no requieren efectivo, tal y como la depreciación) y considerar sólo el monto de las deducciones autorizadas (intereses reales netos), recursos que se utilizan para realizar la amortización del servicio de la deuda, incluyendo las obligaciones de pago de principal bajo los CBs que se emitan:

Resultado Fiscal vs Contable

Resultado Contable	Resultado Fiscal	
Ingresos de Propiedades de Inversión (rentas y mantenimiento) y Derechos Fideicomisarios y Comisiones por Administración	Ingresos de Propiedades de Inversión (rentas y mantenimiento) y Derechos Fideicomisarios y Comisiones por Administración	
(-) Honorarios de Administración (-) Gastos Operativos (-) Gastos de Mantenimiento (-) Gastos de Seguros	(-) Honorarios de Administración (-) Gastos Operativos (-) Gastos de Mantenimiento (-) Gastos de Seguros	
(-) Gastos de Interés + Ingresos por Interés	(-) Deducciones Autorizadas: (-) DEPRECIACION (aprox. el 5% del valor de los activos (sin el valor del terreno) (-) Gastos de Interés (reales)* + Ingresos por Interés (reales)*	Generación de Caja : Depreciación (partida virtual)
(-) Amortizaciones comisiones bancarias (-) Provisión del Plan de Compensación (+/-) Fluctuación cambiaria (+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas (+/-) Efecto de valuación en instrumentos financieros (+/-) Otros ingresos	(-) Amortizaciones comisiones bancarias (-) Provisión del Plan de Compensación (+/-) Fluctuación cambiaria (+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas (+/-) Efecto de valuación en instrumentos financieros (+/-) Otros ingresos	Distribuciones CBFIs: Al menos el 95% del RFN. Asimismo la fecha, cualquier excedente en caja proveniente de las deducciones autorizadas y después de dar servicio a nuestra deuda, se ha distribuido como retorno de capital a los tenedores de CBFIs.
Resultado Neto Contable Consolidado	Resultado Fiscal Neto ("RFN")	

*En el caso de intereses pagados y ganados, no se permite la deducción del 100% del efectivo neto utilizado, solo su componente real.

Las deducciones permitidas por gastos que no requieren efectivo, como la depreciación, nos permiten generar efectivo en caja, mismo que se puede utilizar para principalmente amortizar pagos de capital de nuestra deuda, entre otros. La deducción de la depreciación fiscal es una partida importante, al ser el 5% (cinco por ciento) del valor de las propiedades de inversión (sin incluir el valor del terreno).

Derivado de lo anterior, el pago de principal de los CBs no impacta de manera alguna al cálculo del resultado fiscal neto y el pago de intereses afecta dicho cálculo por el monto de interés real.

Las deducciones permitidas por gastos que no requieren efectivo, como la depreciación, nos permiten generar efectivo en caja, mismo que se puede utilizar para principalmente amortizar pagos de capital de nuestra deuda, entre otros. La deducción de la depreciación fiscal es una partida importante, al ser el 5% (cinco por ciento) del valor de las propiedades de inversión (sin incluir el valor del terreno).

Derivado de lo anterior, el pago de principal de los CBs no impacta de manera alguna al cálculo del resultado fiscal neto y el pago de intereses afecta dicho cálculo por el monto de interés real.

i) FIBRA UNO

Descripción de FIBRA UNO

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2018, continuamos siendo la Fibrá más grande de México en relación a número de propiedades, área bruta rentable, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de

ocupación, rentas competitivas, ubicaciones premium y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal neto y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

[Los resultados del 2018 reflejaron un desempeño operativo sólido y de fuerte crecimiento para Fibra Uno, tanto en la operación de la Cartera, como en la estrategia de venta de activos, recompra de CBFIs y adquisiciones estratégicas que generen valor a los Tenedores.

Logramos cerrar el 2018 con un ingreso total de Ps. \$17,205.1 mil millones, que representa un incremento del 17.7% de los ingresos totales alcanzados en el 2017. Asimismo, logramos un ingreso neto operativo de Ps. \$13,646.4 mil millones, lo que representa un crecimiento de 16.2% contra el año anterior. Nuestro FFO en 2018 fue de Ps. \$8,505.4 mil millones, representando un incremento de 27.5% si se compara con el año anterior. Además, el valor de nuestros activos ascendió a Ps. \$242,795.0 mil millones, lo que supone un crecimiento anual del 8.7%.

Durante 2018, continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, tal es el caso de Berol, Escatto, torre Cuarzo y Midtown Jalisco, que ya forman parte de nuestra cartera en operación.

Nuestro crecimiento además se financió a través de recursos de capital, deuda bancaria y las emisiones de CBs en el mercado local. Durante el mes de abril de 2018, se llevó a cabo la reapertura de la emisión de deuda FUNO 17-2 en el mercado local por un monto de Ps. \$2,000,000,000.00 a una tasa variable de TIE+0.85%. Asimismo, durante el mes de septiembre de 2018, realizamos dos emisiones de deuda en el mercado local: (i) la reapertura de la emisión FUNO 17 por un monto de Ps. \$3,799,600,000.00 a una tasa fija de 9.20%; y la emisión FUNO 18 por un monto de Ps. \$5,400,400,000.00 a una tasa variable de TIE+0.83%, con vencimiento al 25 de abril de 2023.

La cascada de los flujos recibidos por el Fideicomiso provenientes del arrendamiento de inmuebles correspondientes a nuestra Cartera y comisiones por administración derivadas del contrato de administración relacionado con Mitikah, es el siguiente:



La disponibilidad de recursos para el pago de principal de la deuda y las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs, están relacionadas con el cálculo del resultado fiscal neto conforme a la LISR y las normas y reglamentos que rigen a las Fibras conforme a la Legislación Aplicable. Para una descripción detallada del cálculo del resultado fiscal neto y la disponibilidad de recursos para el servicio de la deuda bajo los CBs,

Para hacer frente a las obligaciones de repago al vencimiento de nuestra deuda, nuestra estrategia contempla en orden de prioridad:

1. Mantener un nivel de apalancamiento prudente y consistente con nuestro Fideicomiso, nuestra estrategia de financiamiento y las obligaciones de dar, hacer y no hacer asumidas con respecto a nuestros CBs;
2. Refinanciar dichos vencimientos con nuevas Emisiones de CBs en los mercados de valores;
3. Mantener líneas de crédito disponibles con instituciones bancarias;
4. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, establecer criterios para limitar el monto de distribución de excedente en caja para generar liquidez con anticipación a potenciales vencimientos; y
5. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, proponer a nuestro Comité Técnico la venta de activos con el fin de hacer frente a obligaciones de pago de nuestra deuda.

ii) Nuestra Cartera

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios, y está ubicada en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 536 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 346 comerciales, 116 industriales y 97 de oficinas, con 8.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.3 millones comerciales, 4.1 millones industriales y 1.2 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 del 95.3%. Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 346 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.3 millones de metros cuadrados (38.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 94.8% en base al GLA.
- 116 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 4.1 millones de metros cuadrados (47.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.2% en base al GLA.
- 97 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.2 millones de metros cuadrados (14% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 89.3% en base al GLA.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ^(a)	330	346	3,294,654	38.2%	93.2%	8,141,047	52.0%	217.22
Industrial ^(b)	115	116	4,117,666	47.8%	96.9%	3,880,496	24.8%	80.79
Oficinas ^(c)	91	97	1,202,404	14.0%	92.9%	3,623,644	23.2%	281.29
Total 2018	536	559	8,614,725	100.0%	95.0%	15,645,187	100.0%	158.75

^(a) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

^(b) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

^(c) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

^(d) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas únicamente incluye el 70% de los dividendos de la Cartera Torre Mayor (a partir de diciembre 2018). Antes de la adquisición del 21% se recibía el 49%.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2017 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	329	344	3,321,756	39.3%	94.6%	7,098,362	49.4%	188.21
Industrial ⁽²⁾	113	114	4,002,542	47.4%	96.4%	3,603,339	25.1%	77.82
Oficinas ^(3,4)	89	94	1,123,488	13.3%	86.0%	3,657,545	25.5%	315.60
Total 2017	531	552	8,447,785	100.0%	94.3%	14,359,246	100.0%	150.18

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

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

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.8% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2016 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	309	325	2,954,328	40.1%	93.6%	5,993,459	48.7%	180.70
Industrial ⁽²⁾	104	105	3,570,278	48.4%	96.5%	3,199,447	26.0%	77.36
Oficinas ^(3,4)	84	89	845,330	11.5%	88.2%	3,101,373	25.2%	346.64
Total 2016	497	519	7,369,935	100.0%	94.4%	12,294,279	100.0%	147.29

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.7% del RFA.

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

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

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2018 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 7 (siete) Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 538,761.5 m². Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 2 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 67,248 m²;
- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de 50,000 m² que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 352,340.5 m²;
- 2 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 40,553 m²; y

- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 78,620 m².

Cartera en Desarrollo JV

Es la Propiedad en coinversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. \$4,246 millones) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como “Cartera Mitikah”). Fibra Uno es coinversionista en la Cartera Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 1 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 251,792 m² de área de oficinas y 84,890 m² de área residencial. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Al 31 de diciembre de 2018, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 67% en su componente comercial y al 59% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2018:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m ²)	Inversión al 31 de diciembre de 2018 (millones Ps. \$) ^o	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) ^o
La Viga	La Viga	Oficinas	28,553.0	167.6	9.8	85.7
G-30	Mariano Escobedo	Oficina	12,000.0	420.7	35.3	61.0
Turbo	Guanajuato	Comercial/Oficina	18,220.0	1,010.0	40.0	116.7
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	362.9
R15	La Isla Cancún 2	Comercial	35,000.0	1,761.0	781.0	295.1
Apolo II	Satélite	Comercial/Oficina	60,400.0	333.0	1,482.1	209.4
Total			538,761.5	5,268.55	5,862.45	1,230.8
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ^o	Mixtos	337,410	3,955	5,172	1,992

^oExcluye el valor de la tierra

^oAsume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas

^oEl proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra). El GLA de 337,410 m² incluye los metros rentables del Centro Bancomer que actualmente está en arrendamiento a la SEP, sin embargo, una vez que se termine la fase 1 del proyecto de Mitikah, esta propiedad tendrá una remodelación que implicará el cambio en GLA.

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 7 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$11,131.0 millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2018, Ps. \$5,268.5 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Adquisiciones de Carteras 2018

Durante 2018, logramos completar 4 operaciones de adquisiciones estratégicas por un monto de Ps. \$29.15 mil millones y EUA\$115.2 millones, lo que se reflejó en un crecimiento de 1 Propiedad y contribuyó al incremento en GLA

de 0.2% o de 18,248 metros cuadrados respecto al año 2017, para terminar con una Cartera con 8,614,725 metros cuadrados de GLA y 536 Propiedades con 559 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	GLA una vez construido (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	# Propiedades
1. Montes Urales 620 ⁽¹⁾	26 abril 2018	17,087		60 EUA	1 propiedad
2. Piso 5 Corporativo Interlomas	19 octubre 2018	1,161		29.15 MXN	1 piso
3. Terreno Matamoros (Vermont)	23 noviembre 2018		5,574	0.3 EUA	1 terreno, actualmente en desarrollo
4. 21% Torre Mayor	29 noviembre 2018	0		54.9 EUA	% Propiedad
Total		18,248			

(1)El 26 de abril de 2018 se completó la adquisición de Montes Urales 620 iniciada en 2017.

Pipeline

Al cierre de 2018, nuestro pipeline de adquisiciones es de 2 (dos) propiedades comerciales por una inversión estimada de Ps. \$3,940 millones y un NOI estabilizado esperado de Ps. \$335 millones.

iii) Nuestros Contratos de Arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2018 nuestros arrendatarios incluyen a compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2018, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 26.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 26.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.4% del GLA de nuestra Cartera o el 8.8% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.8% del RFA. Creemos que el tamaño y la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en ciertas industrias o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Al 31 de diciembre de 2018, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.3 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras

Propiedades comerciales, industriales y de oficinas era de aproximadamente 5.5, 3.6 y 3.4 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2018, aproximadamente 8.7% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 688,643 m² de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 13.2% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

La siguiente tabla presenta información con respecto al vencimiento de Contratos de Arrendamiento en nuestras Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2018, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽³⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2019	962,652	12.1%	1,877,097	12.0%	156,425
2020	1,143,100	14.4%	2,203,106	14.1%	183,592
2021	1,022,440	12.9%	1,804,874	11.5%	150,406
2022	739,237	9.3%	1,529,079	9.8%	127,423
2023+	3,380,428	42.6%	6,168,436	39.4%	514,036
Contratos Tácitamente Renovados ⁽⁶⁾	688,643	8.7%	2,062,596	13.2%	171,883
Total	7,936,499	100.0%	15,645,187	100.0%	1,303,766

⁽¹⁾ La información contenida en estas tablas es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

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

⁽³⁾ RFA se refiere a la Renta base mensual al 31 de diciembre de 2018 multiplicado por 12.

⁽⁴⁾ Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% del GLA ocupado de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

⁽⁵⁾ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2018, 79% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 21% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

iv) Oportunidades de Mercado

Consideramos que tenemos una excelente posición para identificar y aprovechar las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos sigan surgiendo según se vaya expandiendo la economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, consideramos que México continuará gozando de estabilidad, lo que estimamos nos ha proporcionado y seguirá proporcionándonos diversas alternativas para nuestro crecimiento.

También consideramos que las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en las que la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde podremos ser

capaces de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como lo hemos venido realizando hasta la fecha.

Las ventajas competitivas que consideramos nos distinguen de otras Fibras mexicanas se basan no solamente en los muchos años de experiencia de nuestros directivos principales, a los que les hemos sacado provecho exitosamente, sino también de nuestra posición como líderes del mercado y continua innovación. Consideramos que nuestra plataforma de negocio es un mecanismo de inversión altamente eficiente para responder a las bases fundamentales del mercado inmobiliario, ya sea que estén relacionados con el ambiente macroeconómico, las dinámicas del mercado inmobiliario global o a estructuras locales.

Principios del Sector Inmobiliario		Nuestras Capacidades	
Estabilidad Económica .	Las políticas fiscales y monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado sólida estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo.	» Acceso al Capital	Nuestra capacidad de ejecución de nuestro plan de negocios nos ha dado acceso al mercado de capitales y de deuda y creemos que continuará permitiéndonos obtener financiamiento adicional en base al costo competitivo.
Demografía	La transición demográfica de México hacia una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.	» Mercados Objetivo . . .	Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con crecimiento demográfico de la población con ingresos medios.
Geografía	México continúa posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio global, del turismo y de los consumidores emergentes.	» Ubicación	Nuestra base de Propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.
Competencia	Se requiere de amplio conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios.	» Experiencia/Escala . . .	La experiencia y recursos de nuestro equipo de administradores, así como una trayectoria de más de 40 años nos distinguen de nuestros competidores.
Oportunidades de Inversión	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.	» Capacidad de Suministro	Nuestro equipo de directivos cuenta con una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores para continuar activamente buscando oportunidades adicionales en los subsectores industrial, comercial y de oficinas.
Convergencia	Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países latinoamericanos con condiciones semejantes.	» Crecimiento Interno . .	Nuestra Cartera podrá generar flujo de efectivo adicional, estabilizando nuestras Propiedades en desarrollo y expandiendo y maximizando los ingresos potenciales adicionales de las Propiedades estabilizadas.
Escasez Relativa	Los inversionistas que buscan invertir en el sector inmobiliario en México están limitados por la escasez de vehiculos y/o productos de inversión.	» Diferenciación Financiera	Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA; somos el vehículo más grande y líquido del sector, disponible en el mercado público en México con una gran participación de inversionistas extranjeros y en los mercados institucionales internacionales.

v) Ventajas Competitivas

Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

☞ **Cartera de gran escala ampliamente diversificada con arrendatarios de alta calidad.** Contamos con el portafolio de bienes raíces más grande de México y Latinoamérica. Nuestra Cartera comprende propiedades de alta calidad generalmente localizadas en ubicaciones privilegiadas. Las propiedades dentro de nuestra cartera industrial se encuentran ubicadas en los principales corredores manufactureros y logísticos del país, cercanos a las principales carreteras, puertos y principales puntos de conexión de México. Las propiedades de nuestra cartera comercial se encuentran ubicadas en ciudades con un alto tráfico de consumidores y visitantes. Las propiedades dentro de nuestra cartera de oficinas son edificios icónicos e irremplazables localizados en los principales corredores corporativos del país. Con una vida promedio de 6.7 años, consideramos que nuestra Cartera es joven y no requiere de inversiones de capital significativas para remodelarla en los próximos años. En adición a contar con ubicaciones privilegiadas, nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, base de arrendatarios, industria en la que operan dichos arrendatarios, tipo de moneda en la que se cobran las Rentas y expiración de Contratos de Arrendamiento, lo que otorga a los Tenedores de CBFIs rendimientos sobre una amplia gama de propiedades en México. Creemos que la diversificación de nuestras Propiedades tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá beneficiarnos de las distintas tendencias de crecimiento en México sin tener que depender de gran manera en ninguna ciudad en específico o región económica en México. Consideramos que la diversificación de nuestra Cartera tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá asegurar que no dependamos en buena parte del desempeño de alguna industria en específico o de alguna ciudad o región económica de México. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México. Al 31 de diciembre de 2018, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 26.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 26.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.4% del GLA de nuestra Cartera o el 8.8% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.8% del RFA. Creemos que el tamaño y la diversidad de nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que la diversidad en el tipo de moneda en la que se cobran las rentas otorga a los Tenedores una protección ante fluctuaciones cambiarias. Adicionalmente, consideramos que el tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera nos permite dar a los arrendatarios una amplia gama de soluciones para soportar las operaciones de sus negocios. Desde nuestra creación, hemos logrado mantener altas tasas de ocupación en nuestra Cartera con sólidos incrementos anuales en los precios de renta por metro cuadrado, incrementos que en muchas ocasiones son superiores a los incrementos ligados a la inflación a los que están sujetos nuestros contratos de arrendamiento. Estamos posicionados de manera única para presentar a clientes anteriores y nuevos, una amplia gama de opciones respecto de tipos de propiedades y ubicaciones geográficas. También consideramos que nuestra Cartera se beneficia de tener vencimientos escalonados de los Contratos de Arrendamiento y que esto nos ayuda en la estabilidad de nuestro flujo de efectivo. Nuestra Cartera tiene una vida promedio remanente, a través de sus diversos contratos de arrendamiento, de 4.3 años, lo cual garantiza predictibilidad y estabilidad en nuestros flujos de efectivo.

☞ **Consolidador de mercado con capacidad probada para ejecutar nuestra estrategia de crecimiento y para generar valor a nuestros Tenedores.** Consideramos que hemos demostrado tener la habilidad para ejecutar nuestro plan de negocios, que entre otros contempla una estrategia de crecimiento basada en obtener y eficientemente invertir montos significativos de capital en una variedad de activos inmobiliarios con capacidad de generación de ingresos y potencial de apreciación de capital. Desde nuestra creación a la fecha, nos hemos

convertido en el vehículo público de bienes raíces más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos y capitalización de mercado. Desde nuestra creación en 2011 a la fecha, hemos logrado incrementar nuestro número de propiedades de 13 a 536 actualmente, nuestra área bruta rentable de 514,750 metros cuadrados a 8,614,725 metros cuadrados. Nuestra base total de área bruta rentable y propiedades totales ha aumentado consistentemente año tras año, desde nuestra creación.

Hemos sido capaces de lograr lo anterior, incrementando, al mismo tiempo, el monto de las Distribuciones que hemos pagado por CBFi de un agregado de Ps. \$1.0833 por CBFi para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, a Ps. \$2.2003 para el año 2018. Como resultado de nuestra demostrada habilidad para realizar adquisiciones, desarrollar proyectos inmobiliarios, lograr crecimiento rentable y las relaciones del equipo de directivos de nuestro Asesor, somos capaces de generar flujo de negocios sustancial y tenemos una extensa lista de potenciales adquisiciones de Activos. Por ello, consideramos que tenemos numerosas oportunidades de adquisición que resultarían en generación de valor, crecimientos de nuestros ingresos y flujo de efectivo.

➤ **Oportunidades de seguir consolidando el mercado a través de adquisiciones atractivas que generan mayor crecimiento.** Tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera y generar un flujo de efectivo adicional mediante la capitalización de oportunidades de crecimiento tanto internas como externas. Durante 2018, logramos completar 4 adquisiciones estratégicas por un monto de Ps. \$29.15 millones y EUA\$115.2 millones, que añadieron 18,248 metros cuadrados a nuestra Cartera. Asimismo, al 31 de diciembre de 2018, estábamos en proceso de construcción, desarrollo y/o expansión de 7 Propiedades que esperamos, una vez que sean completadas, agreguen un aproximado de 538,761.5 m² adicionales de GLA. Mientras que completamos nuestros proyectos de desarrollo y expansión, esperamos generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera actual mediante el arrendamiento de espacios a tasas de mercado. Adicionalmente al crecimiento orgánico de nuestra Cartera, tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera a través de adquisiciones selectivas. Consideramos que nuestra reputación como una contraparte preferida, lo que se ha establecido gracias a nuestra habilidad para ejecutar transacciones, nos ha permitido generar una lista extensa de potenciales adquisiciones de terceros. Adicionalmente, nuestra relación con nuestro Asesor nos presenta una fuente adicional de atractivas adquisiciones potenciales. Consideramos que nuestro derecho de preferencia para adquirir oportunidades de adquisición de bienes inmuebles que nos otorgaron los Fideicomitentes Adherentes Relevantes así como algunas propiedades que actualmente son propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y el surgimiento de relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha establecido a través de la industria de bienes raíces en México, seguirá generando una fuente estable de oportunidades de inversión atractivas a través de la cual podremos hacer crecer nuestro negocio.

- **Sólida estructura de capital.** Consideramos que estamos bien posicionados para crecer nuestro negocio gracias a nuestra estructura de capital atractiva y con miras al crecimiento. Desde la Oferta Inicial en 2011, hemos demostrado la habilidad para acceder a múltiples fuentes de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2018, hemos sido capaces de obtener un monto agregado de Ps. \$80,129 millones en los mercados de capitales mediante nuestra oferta pública inicial y ofertas subsecuentes de nuestros CBFIs, y de Ps. \$70,572, mediante las emisiones de Certificados Bursátiles (Deuda) y Senior Notes, aumentando nuestro monto de fondeo en los mercados públicos. De esta forma, hemos recabado recursos de los mercados de capital por más de Ps. \$150,701 para fundear nuestra estrategia de crecimiento. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018, contábamos con un monto de Ps. \$8,845 millones de financiamiento bancario, el 76.3% de dicho financiamiento bancario contaba con una garantía hipotecaria y el 23.7% era financiamiento bancario quirografario. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018, contábamos con líneas comprometidas no dispuestas por un monto de Ps. \$7,000 millones y EUA\$410 millones del Crédito Sindicado. También hemos sido capaces de utilizar nuestros CBFIs como contraprestación para adquirir Activos. Como resultado de nuestra habilidad para obtener financiamiento

derivado de diversas fuentes, hemos podido crecer nuestro negocio mientras que mantenemos lo que nosotros consideramos es una estructura de apalancamiento conservadora, calculada a través de nuestro LTV del 33.1% al 31 de diciembre de 2018. También consideramos que nuestra estructura de capital se beneficia de vencimientos de deuda de hasta 25 años. Nuestra estrategia de administración de riesgos ha permitido incrementar el plazo promedio de vencimiento de nuestra deuda de 3.1 años al 30 de septiembre de 2013 a 9.4 años al 31 de diciembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2018, nuestra deuda tenía un costo promedio anual en Pesos de 8.05% tomando en cuenta el efecto de los contratos *swaps* en moneda extranjera. Asimismo, a dicha fecha, el saldo de nuestra deuda en Pesos tenía una tasa de interés promedio anual de 8.49% y nuestra deuda en Dólares una tasa de interés promedio anual de 6.10%. Adicionalmente, aproximadamente 71.4% de nuestra deuda total es a tasa fija (incluyendo el efecto de los instrumentos financieros), lo que ayuda a reducir nuestra exposición a cambios en las tasas de interés mientras que aproximadamente 34.9% de nuestra deuda total estaba denominada en Dólares, lo que queda naturalmente cubierto con los Contratos de Arrendamiento que tenemos denominados en Dólares. Conforme nuestro negocio crece, consideramos que el acceso a capital con el que contamos como una empresa pública derivado de diversas fuentes así como nuestra política de apalancamiento conservadora seguirá dándonos ventaja significativa sobre nuestros competidores en adquirir activos y desarrollar propiedades que cumplan con nuestros objetivos de inversión.

- **Equipo de administración experimentado y líder en el mercado.** El equipo de directivos de nuestro Asesor está encabezado por André El-Mann Arazi, su director general e Isidoro Attié Laniado, Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas, quienes además son directivos de nuestro Administrador F1 Management. El equipo de directivos de nuestro Administrador F1 Management está integrado además por Gonzalo Pedro Robina Ibarra como Director General Adjunto, por Fernando Álvarez Toca como Vicepresidente de Finanzas, por Javier Elizalde Vélez como Vicepresidente de Tesorería, por Ignacio Tortoriello como Vicepresidente de Administración, por Jorge Humberto Pigeon Solórzano como Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas, por Alfonso Arceo Obregón como Vicepresidente de Operaciones Comerciales y por Alejandro Chico Pizarro como Vicepresidente Jurídico.

vi) Objetivos de negocio y estrategia de crecimiento.

Nuestros principales objetivos son: (i) continuar con nuestro crecimiento como el dueño y operador líder de los sectores inmobiliarios industrial, comercial y de oficinas en México; (ii) incrementar nuestro flujo de efectivo generado por nuestras Propiedades; (iii) mantener nuestras Propiedades en condiciones óptimas para poder preservar su crecimiento a largo plazo; y (iv) la generación de valor incremental en el tiempo, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Activos. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

☞ **Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos seguir invirtiendo en Activos cuyas propiedades estén ubicados en zonas urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.

☞ **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.** Además de continuar incrementando

nuestra presencia en mercados urbanos establecidos, también pretendemos buscar oportunidades en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. Generalmente buscamos centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. Nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México.

☞ **Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir Activos.** Tenemos la intención de seguir creciendo nuestro negocio mediante la adquisición de activos que mejor cumplan nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera. Buscaremos capitalizar en el flujo sustancial de negocio que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha generado para nosotros. Muchas de estas oportunidades han sido y seguirán siendo provenientes de terceros, quienes consideramos nos consideran como una contraparte preferente debido a nuestra habilidad para ejecutar transacciones. Por ello, consideramos que tendremos numerosas oportunidades para hacer adquisiciones que conduzcan al incremento de ingresos y flujo de efectivo. Buscamos utilizar nuestra fuerte hoja de resultados y posición de liquidez, así como el conocimiento y experiencia de nuestro Asesor para ejecutar transacciones y capitalizar en oportunidades.

☞ **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera.** Adicionalmente al crecimiento a través de la expansión de nuestra Cartera, buscamos incrementar el flujo de efectivo de Propiedades que ya tenemos. Pretendemos capitalizar las oportunidades de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:

-*Cartera en Desarrollo.* Conforme se desarrollen las superficies en nuestra Cartera de Desarrollo y la Cartera en Desarrollo JV, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.

-*Incremento en Rentas.* La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.

-*Potencial incremento en Rentas debido al vencimiento de los distintos Contratos de Arrendamiento.* Estimamos que podemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y conforme los mismos vayan terminando.

-*GLA disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 31 de diciembre de 2018, teníamos aproximadamente 388,612¹¹ metros cuadrados de GLA desocupados y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área.

-**Conservar arrendatarios de alta calidad.** Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporciona flujos mucho más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Buscamos ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de soluciones en bienes raíces para apoyar sus operaciones de negocio. Debido al tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera, somos capaces de ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia

gama de opciones respecto a tipos de activos y ubicación geográfica. También mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que consideramos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que tenemos participación. Esta comunicación consistente también nos permite obtener información valiosa con respecto al mercado actual y futuro. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.

Nuestras ventajas competitivas y estrategia nos ha permitido adquirir amplia experiencia en el sector de bienes raíces, permitiéndonos extraer mayor valor a las propiedades. Las adquisiciones de diversas de nuestras Carteras como lo son la Cartera Apolo y la Cartera Morado, así como el desarrollo de los proyectos de la Cartera Verde y la Cartera Diana, muestran nuestras capacidades y experiencia.

vii) Nuestro Administrador

Estamos internamente administrados por nuestro Administrador, a través del cual conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades. Al 31 de diciembre de 2018 nuestro Administrador F1 Management contaba con 752 empleados.

Estamos externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos y está exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión.

Creemos que nos beneficiamos del gran entendimiento y conocimiento de nuestra industria y los mercados locales que tiene nuestro equipo de administración para llevar a cabo nuestro negocio seleccionando y operando nuestra Cartera diversificada en México.

viii) Contratos Vinculados con las Propiedades

Hemos celebrado: (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) los Contratos de Administración con nuestros Administradores; y (iii) los Contratos de Servicios de Representación con las Empresas de Servicios de Representación.

ix) Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas

Grupo-E está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a miembros de la Familia El-Mann y la Familia Attié, con más de [35] años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y está dedicado a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo industrial, comercial, oficinas y mixtos. Grupo-E ha desarrollado y operado más de [*] proyectos en diversos sectores de la industria inmobiliaria mexicana y en diferentes áreas geográficas de México.

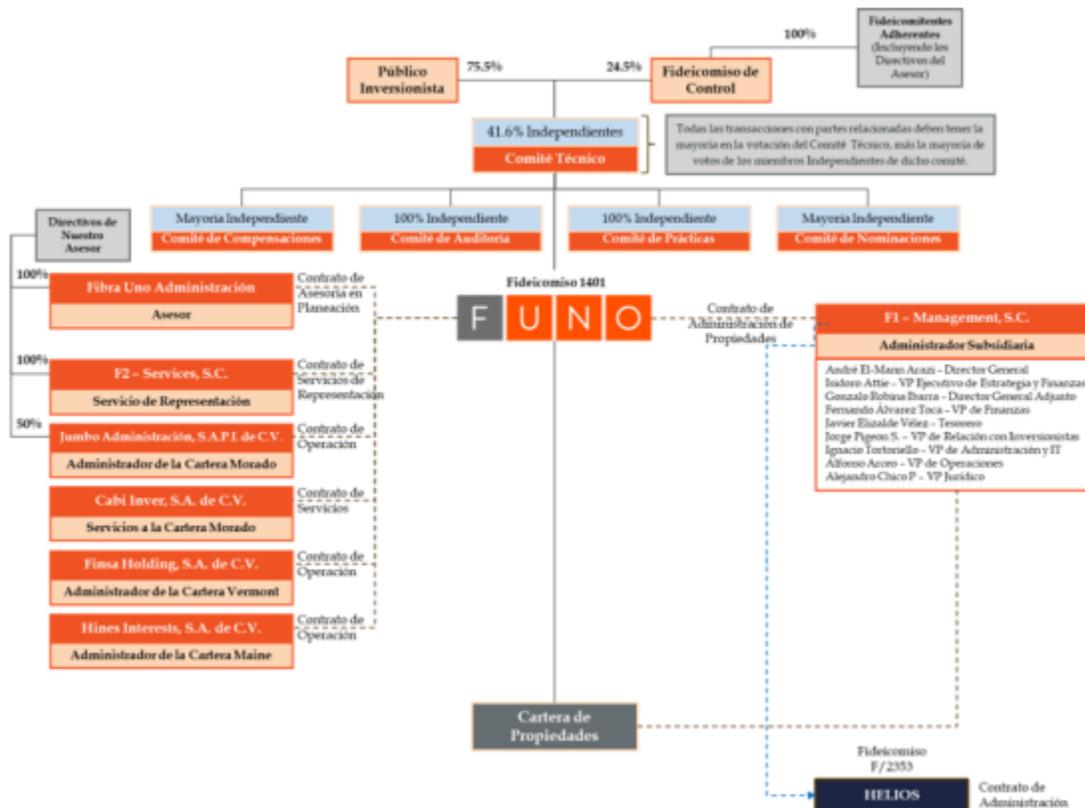
Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con ellos nos permite tener ventajas significativas en cuanto al origen, evaluación, ejecución, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. Nuestros Administradores, nuestro Asesor y las Empresas

de Servicios de Representación tienen acceso a las relaciones industriales, inteligencia de mercado y experiencia de ejecución de Grupo-E. Consideramos que ello nos brinda acceso a una amplia gama de adquisiciones potenciales.

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

x) Nuestra Estructura Corporativa

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



(1)¹No se incluyen 289.614 m2 de propiedades In Service

Factores de riesgo:

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues

podrían existir otros: (i) que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente documento; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o de los Administradores, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para la entrega de Distribuciones.

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

Factores de riesgo relacionados con los CBFIs

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

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

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

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

I. Riesgos Relacionados a los mercados de valores y a la tenencia de nuestros CBFIs

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

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

El número de CBFIs disponible para ventas futuras, incluyendo aquellas por parte de los Fideicomitentes Adherentes y los vendedores de Activos que reciban CBFIs como contraprestación, podría afectar adversamente el

precio de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs por parte nuestra podría diluir a los Tenedores actuales de CBFIs.

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

Una vez terminados los periodos de restricción de venta de CBFIs acordados con los intermediarios colocadores y que se describen en el presente documento, todos los CBFIs relacionados a ello podrán ser enajenados lo que podría impactar el precio de mercado de nuestros CBFIs. Adicionalmente, enajenaciones futuras de nuestros CBFIs por nosotros podrían tener un efecto dilutivo sobre los Tenedores de CBFIs.

Emisiones futuras de CBFIs, ya sea como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestros prestadores de servicios, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs así como su efecto dilutivo.

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

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

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

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

Uno de los factores que influye el precio de nuestros CBFIs es el pago de Distribuciones producido por nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de

interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

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

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

El precio de nuestros CBFIs después de ofertas futuras de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la BMV, la cual es la única bolsa en la que se han listado nuestros CBFIs puede no sostenerse después de alguna emisión.

Derivado de que nuestros CBFIs no han sido registrados bajo la *Securities Act* o listados en alguna bolsa de valores de Estados Unidos, estos valores están sujetos a restricciones para su transferencia. No tenemos la intención de dar derechos de registro a los Tenedores de CBFIs ni tenemos la intención de llevar a cabo registro alguno ante la *Securities and Exchange Commission* respecto a nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados únicamente en la BMV pero no podemos garantizar que se desarrollará un mercado secundario activo o que el mismo será mantenido o que nuestros CBFIs se negociarán al precio de oferta o por encima de él para una determinada emisión. La BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado pero continúa siendo pequeña, ilíquida y volátil en comparación con otras bolsas de valores internacionales mayores. No podemos garantizar que existirá liquidez en el mercado o que el mercado se desarrolle para nuestros CBFIs o el precio al cual se venderán nuestros CBFIs. El precio de oferta es determinado mediante el acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores respectivos, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de oferta determinado para cada oferta en el futuro. El valor de mercado de nuestros CBFIs podría ser afectado material y adversamente por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de cada oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

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

- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables; y
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAS.

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

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

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

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

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

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

Los Tenedores de CBFIs no tienen derechos de preferencia para participar en ofertas futuras de CBFIs.

Bajo nuestro Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs en el futuro como incremento de capital, los Tenedores de CBFIs no tienen derechos preferentes para adquirir, ya sea de manera proporcional a su tenencia u otra, el número de CBFIs suficientes para mantener su tenencia en CBFIs. Como consecuencia de lo anterior, dichos Tenedores de CBFIs podrían sufrir una dilución en la tenencia de sus certificados en emisiones futuras de CBFIs.

II. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBFIs.

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

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

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

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

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

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

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

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

III. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBs.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores de CBs.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni los Administradores, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CB pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de CBs no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los CBs (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los CBs; y (iii) los propios Tenedores de CBs.

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

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los CBs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento Informativo correspondientes a cada Emisión de CBs. En virtud de lo anterior, los Tenedores de CBs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

IV. Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 26.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 26.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.4% del GLA de nuestra Cartera o el 8.8% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.8% del RFA. Algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios. Nuestros arrendatarios pueden experimentar una disminución en sus negocios, lo que puede debilitar su condición financiera y tener como consecuencia que dejen de hacer a tiempo sus pagos de Renta o que entren en mora con sus arrendamientos, lo que podría perjudicar gravemente nuestro desempeño.

La concentración geográfica de nuestras Propiedades en estados de México localizados en el centro y sur del país podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en dichas regiones, a otros cambios en las condiciones

del mercado o a desastres naturales en dichas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.

Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades en nuestra Cartera localizadas en el Estado de México, Ciudad de México, Jalisco, Nuevo León y Tamaulipas, representan aproximadamente 38%, 19%, 9%, 7% y 4% de nuestro GLA, respectivamente y 23%, 34%, 10%, 7% y 2%], de nuestro RFA. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estos estados, podríamos estar expuestos en particular a desaceleraciones en economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectadas de forma adversa por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

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

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, Fibras y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, dichos competidores pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el arrendamiento. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo y el precio de nuestros CBFIs pueden verse afectados de forma material y adversa y por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o de efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores.

Si fuéramos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o de arrendar espacios disponibles en nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectado adversamente.

Al 31 de diciembre de 2018, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 95.3% en términos de GLA, incluyendo arrendamientos celebrados a dicha fecha pero aún no entregados al arrendatario. Adicionalmente, arrendamientos que representan aproximadamente el 13.2% del GLA ocupado al 31 de diciembre de 2018, o 688,643 m², se convirtieron en Contratos Tácitamente Renovados. No podemos garantizar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras propiedades serán renovados a niveles de Renta existentes o por encima de ellos o que reducciones sustanciales en las Rentas, mejoras de arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar espacios disponibles en nuestras propiedades o espacios disponibles en distintas etapas de desarrollo en términos favorables. Adicionalmente, tenemos la intención de continuar

adquiriendo propiedades en desarrollo adicionales en el futuro por lo que podremos adquirir terrenos como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En el grado en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores. Además, el valor de venta de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

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

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

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

Adicionalmente, posibles periodos de recesión o disminución económica, como el experimentado recientemente, el aumento de tasas de interés o una baja en la demanda de bienes raíces o percepción pública de que cualesquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una disminución general de nuestras Rentas o un aumento en la falta de pago por nuestros arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento. Si no logramos operar nuestras Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Dependemos de fuentes externas de capital y financiamiento para satisfacer nuestra necesidad de capital y si somos incapaces de obtener dichos recursos, podríamos ser incapaces de efectuar adquisiciones futuras necesarias para crecer nuestro negocio, completar el desarrollo o re-desarrollo de proyectos o bien cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Para efectos de calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, requerimos, entre otras cosas, efectuar el pago de Distribuciones a los Tenedores por el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal. Debido a ello, podríamos ser incapaces de fondear, del efectivo retenido en nuestras operaciones, todas nuestras necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar desarrollos o re-desarrollos y cumplir con nuestras obligaciones de pago.

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

Nuestra capacidad para obtener capital para expandir nuestro negocio depende en parte, del valor de mercado de nuestros CBFIs, y el incumplir con la expectativa del mercado con respecto a nuestro negocio puede afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra habilidad para vender nuestros instrumentos de capital.

La disponibilidad de capital depende, en parte, del precio de nuestros CBFIs, el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores ajenos a nosotros, que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías del sector inmobiliario;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de capital y deuda, incluyendo cambios en las tasas de interés, las cuales pueden llevar a potenciales compradores de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento mayor;
- nuestra incapacidad para mantener o incrementar nuestras Distribuciones, lo cual depende, en gran medida, en nuestro flujo de efectivo de nuestras operaciones, el cual depende a su vez en el incremento de ingresos derivado de adquisiciones adicionales e incrementos de renta; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en la Legislación Aplicable.

De la misma manera, nuestra capacidad de emitir y colocar CBs dependerá de las mismas condiciones y factores señalados anteriormente.

Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y la entrega de Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de recursos provenientes del mercado de valores, por lo que a su vez podríamos ser

incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o podría afectar nuestra capacidad para entregar Distribuciones.

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

Los documentos que rigen los Senior Notes y los CBs que hemos emitido incluyen disposiciones que limitarán, entre otras cosas, nuestra incurrencia en la toma de deuda y nos permite consolidar o fusionarnos, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, con otra persona únicamente si dicha transacción cumple con ciertos requisitos. Dichos documentos: (i) permiten un máximo de 60% (sesenta por ciento) de apalancamiento y un máximo de 40% (cuarenta por ciento) de apalancamiento garantizado, (ii) requieren de un mínimo de razón de cobertura de 1.5 (uno punto cinco) a 1.0 (uno punto cero) en una base proforma después de dar efecto a la obtención de deuda adicional y la aplicación de ingresos netos, y (iii) requiere que tanto nosotros como nuestras subsidiarias mantengamos activos totales de por lo menos 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de toda nuestra (y de nuestras subsidiarias) deuda quirografaria. Al 31 de diciembre de 2018, nuestro nivel de apalancamiento era de 33.1%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 3.3%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 2.01x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 298.6%. Al 31 de diciembre de 2018, conforme al anexo AA de la Circular única de Emisoras, la razón de apalancamiento era de 33.1% y una razón de cobertura de servicio de la deuda de 2.01x.

Esperamos adquirir en el futuro nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros. Los contratos respectivos podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, restrinjan nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Adicionalmente, nuestros contratos de crédito actuales nos obligan a mantener tasas financieras específicas, incluyendo tasas de cobertura de intereses, tasas máximas de apalancamiento y valor neto. Nuestra incapacidad para cumplir con estas obligaciones, incluyendo tasas de cobertura financiera, podría tener como consecuencia un evento de incumplimiento o vencimiento anticipado de todos o algunos de nuestros créditos, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera.

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

Al 31 de diciembre de 2018 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$79,849.9 millones, de la cual Ps. \$7,945.4 millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Adicionalmente a la deuda existente, hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Nuestra deuda actual, así como deuda en la que podamos incurrir nos sujeta a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

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

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

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

Consideramos que tenemos coberturas de seguro frente a todo tipo de riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tal elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. De conformidad con nuestro análisis interno, al 31 de diciembre de 2018, el [80% (ochenta) por ciento] de nuestras propiedades estaban aseguradas (excluyendo el valor del terreno de las propiedades en nuestra Cartera). No podemos asegurar que seremos capaces de obtener los seguros en la parte no asegurada de nuestra Cartera. Si sufrimos alguna pérdida que no esté asegurada, podríamos estar sujetos al pago de dicha pérdida lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestra condición financiera y resultados de operación. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos sufrir un efecto adverso. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura. Además, futuros acreedores pueden requerir este tipo de seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos de crédito respectivos. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras Propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo en cuestión. Además, si cualquiera de las aseguradoras con las que tengamos celebrado un seguro se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones así como el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

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

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

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

Si somos incapaces de obtener recursos para cubrir gastos de capital para mejorar nuestros Activos con el fin de retener o atraer posibles arrendatarios, algunas de dichas propiedades podrían desocuparse o continuar desocupadas, ocasionando como consecuencia una disminución en el efectivo disponible.

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

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

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

Podríamos adquirir propiedades con gravámenes, tales como hipotecas o con algún crédito vigente y podríamos incurrir en nuevos pasivos o refinar deuda existente al adquirir dichas propiedades

De conformidad con nuestro Fideicomiso, podríamos adquirir propiedades o derechos con algún gravamen que podría limitar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones. Podríamos también adquirir dichas propiedades o derechos con la intención de repagar la deuda en dichas propiedades o derechos, o podríamos incurrir en nuevos financiamientos o refinanciamientos en relación con las mismas. Podríamos no tener los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de la deuda o podríamos ser incapaces de repagarla, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y operaciones.

Si fuéramos incapaces de vender, ceder o refinanciar una o más de nuestras propiedades en el futuro, podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión y nuestro negocio podría verse adversamente afectado

Las inversiones en bienes raíces son relativamente ilíquidas y es difícil enajenarlas rápidamente. El flujo de efectivo, en su caso, se realiza derivado de una inversión inmobiliaria, generalmente hasta que el activo es enajenado o refinanciado. Podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión en caso de que enajenemos o refinanciamos un activo en términos menos favorables a los esperados o si somos incapaces de efectuar dicha enajenación. Particularmente, estos riesgos podrían surgir derivado de la falta de mercado para cierto activo, cambios en las condiciones financieras de posibles adquirentes, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales y cambios en la Legislación Aplicable a dichos activos.

Podríamos ser incapaces de obtener los recursos suficientes para hacer frente a los requerimientos de CAPEX de Mantenimiento y de CAPEX de Desarrollo.

Podríamos no contar con los recursos suficientes para cubrir el costo de obras faltantes en la construcción de los Activos y que sean necesarias para el buen funcionamiento y operación de los mismos, o a deficiencias originadas por la mala calidad en la ejecución de los trabajos y materiales empleados, vicios ocultos, así como cualquier otra causa no imputable al uso normal y al mantenimiento de los mismos, lo cual podría generar un deterioro en dichos Activos. El presupuesto destinado para CAPEX de Mantenimiento para los próximos 5 años a partir del 31 de diciembre de 2018 es de aproximadamente Ps. \$1,032 millones, los cuales serán aplicados conforme sea requerido para cada una de nuestras propiedades. No podemos asegurar que este monto no cambiará en el futuro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Restricciones y límites en los pasivos podrían afectar nuestro crecimiento

De conformidad con la Legislación Aplicable, estamos sujetos a los siguientes límites y restricciones para contratación de pasivos: (i) en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, y (ii) se debe cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero). Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación.

A efecto de cumplir con lo anterior, podríamos requerir mantener un nivel alto de liquidez en activos, lo que podría resultar en menores rendimientos de nuestras inversiones, lo que a su vez, podría afectar adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo.

Adicionalmente, si fuéramos incapaces de cumplir con los requerimientos mencionados, podríamos tener que incurrir en deuda adicional, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra habilidad para hacer inversiones adicionales hasta en tanto estemos en cumplimiento de los parámetros y límites establecidos.

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

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

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

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

Nuestra incapacidad para mantener información relacionado con nuestras actividades de arrendamiento podría tener como resultado en penalizaciones bajo la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

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

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

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

Entrada en vigor de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

La aplicación inicial de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés) "IFRS 9 - Instrumentos Financieros" e "IFRS 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes" que entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018, así como la "IFRS 16 - Arrendamientos", en vigor a partir del 1 de enero de 2019, podría originar que su implementación represente impactos en procesos internos, operación del negocio, situación financiera y cumplimiento de obligaciones contractuales; sin embargo, aun cuando la administración de Fibra Uno prevé que dicho impacto no sea significativo, continúa en el proceso de evaluar, cuantificar y determinar los efectos finales que implicarán la aplicación de éstas nuevas Normatividades.

Podría adicionalmente existir una falta de comparabilidad de la información financiera elaborada sin la aplicación del método retrospectivo para más de un ejercicio, según las opciones previstas en las propias Normas Internacionales de Información Financiera, a partir del ejercicio 2018, con respecto la información financiera divulgada en ejercicios anteriores.

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

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

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

Si no podemos completar las adquisiciones de activos en términos favorables, o no logramos integrar u operar los activos adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, podrían tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones.

Estamos obligados a pagar IVA con relación a la adquisición de Activos. Con base en la LIVA y el Código Fiscal de la Federación, las cantidades pagadas por concepto de IVA deben ser devueltas por la autoridad fiscal en un plazo máximo de 40 (cuarenta) Días Hábiles, contados a partir de la solicitud de devolución del IVA. En el supuesto de que se retrase dicha devolución, podríamos tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados material y adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

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

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

Nuestras propiedades están concentradas en los sectores industrial, comercial y oficinas en México por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente si ocurre una recesión en alguno de dichos sectores

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 536 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 346 comerciales, 116 industriales y 97 de oficinas, con 8.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.3 millones comerciales, 4.1 millones industriales y 1.2 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 del 95.3%. Esta concentración podría exponernos al riesgo de recesiones en los sectores comercial, oficinas o industrial en un grado mayor a si nuestras propiedades estuvieran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

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

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una Propiedad durante este periodo, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un periodo de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Al momento de enajenación de una Propiedad, tendremos que cumplir con todos los requisitos legales o derivados de los Contratos de Arrendamiento relevantes, incluyendo, si

aplica, cualquier derecho de preferencia. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y ciertos Convenios de Aportación de la Cartera de Aportación, mientras que los aportantes de las propiedades respectivas mantengan CBFIs recibidos con motivo de dicha aportación, tendrían el derecho de reversión respecto a las Propiedades que hayan aportado. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

Estamos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

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

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

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos a los que ya se hayan destinado recursos importantes, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

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

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

operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

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

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

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

Las co-inversiones que hagamos podrían verse afectadas adversamente por no poder tomar decisiones unilateralmente, por la dependencia en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.

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

consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables por los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para hacer frente a nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones.

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Mayores tasas de interés podrían aumentar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar el pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o nuestra capacidad para efectuar Distribuciones, así como podría reducir los fondos para nuestras operaciones, futuras oportunidades de negocio, entre otros.

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

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

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos. Esto podría ocasionar que seamos incapaces de arrendar espacios en mejores términos y condiciones de los que se hubieran podido contratar con nuevos arrendatarios potenciales derivado de la imposibilidad jurídica de hacerlo en virtud de presentarse cláusulas en otros Contratos de Arrendamiento previamente celebrados que nos lo impidan. La comercialización de espacios limitada por ese tipo de obligaciones podría afectar de forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

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

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

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

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

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y de nuestro Administrador son socios en dichas sociedades o Personas Relacionadas. Perseguimos una estrategia similar a la de algunas Personas Relacionadas y podemos competir con ellas por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para dichas Personas Relacionadas.

Por lo anterior hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, nuestro Administrador, al Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para las Personas Relacionadas, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en el futuro se les presente y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, en el grado en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros, en tanto que el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Adicionalmente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están sujetos a ciertas consecuencias fiscales una vez que enajenemos las Propiedades que hayan sido aportadas por ellos. Los impuestos relacionados con la aportación de dichas Propiedades se difieren inicialmente pero deben ser pagados por los aportantes al ocurrir cualquiera de los siguientes eventos: (i) que enajenemos la propiedad en cuestión o (ii) que los aportantes respectivos enajenen los CBFIs que hayan recibido por la aportación. Por lo anterior, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrían tener distintos

objetivos respecto a la correcta valuación, tiempos y otros términos materiales respecto de la enajenación de dichas propiedades y podría ejercer su influencia sobre nuestros asuntos al tratar de posponer, diferir o prevenir cierta transacción que de otra forma pudiera ser en los mejores intereses de nuestros Tenedores.

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

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

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

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

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

VI. Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no un fideicomiso de garantía

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no es un fideicomiso de garantía por lo que nuestros Tenedores de CBFIs adquieren, mediante la adquisición de nuestros CBFIs, el derecho a recibir Distribuciones en términos del Fideicomiso. Por lo anterior, no existe garantía alguna de que nuestros Tenedores recibirán el pago de Distribuciones y las mismas dependen de nuestra capacidad para recibir flujos derivados de la inversión en bienes raíces.

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

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

En la medida en que el régimen fiscal aplicable a la FIBRA sea modificado, dichos cambios podrán hacer imposible calificar como FIBRA.

Los impuestos relacionados con nuestras propiedades podrían incrementarse por cambios en la Legislación Aplicable

Inclusive si seguimos calificando como Fibra para efectos fiscales en México, estamos obligados al pago de impuestos federales y locales relacionados con nuestras propiedades. Dichos impuestos podrían incrementar en el futuro por diversas razones ajenas a nosotros, por ello, el monto de impuestos que pagamos ahora podría diferir sustancialmente en el futuro. Si estos impuestos se incrementan, nuestros resultados de operación, condición financiera, flujo de efectivo y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones u obligaciones bajo los CBs podría verse afectada adversamente.

Las consecuencias fiscales para cualquier persona que haya aportado o vaya a aportar alguna o varias Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la enajenación de las Propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.

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

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

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

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

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

El Fideicomiso de Control está controlado por un comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.

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

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

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

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. El cambio en estas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

VII. Riesgos Relacionados con México

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

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

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

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

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

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

a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre el precio de nuestros CBFIs, nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera y que ello nos afecte adversamente nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

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

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

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

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

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

Debido a que sustancialmente todos nuestros ingresos están actualmente y continuarán estando denominados en Pesos y una parte de nuestro endeudamiento futuro puede estar denominado en Dólares, si el valor del Peso disminuye contra el Dólar, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestras responsabilidades denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación. Generalmente no celebramos contratos de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuaciones de tipo de cambio que resulten de nuestra deuda en Dólares. El Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas frente al Dólar y podría continuar así en el futuro.

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

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el desempeño de las inversiones en estos activos.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, aproximadamente el 79% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de RFA, estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 21% de nuestros Contratos de Arrendamiento, estaban denominados en Dólares. No tenemos la seguridad de recibir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos deban en Dólares porque, según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos ser obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Desarrollos en otros países podrían afectar la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros valores o nuestros resultados de operación

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas podrían, en distinto grado, verse afectadas por condiciones económicas y de mercado de otros países emergentes y los Estados Unidos. A pesar de que dichas condiciones podrían diferir significativamente a las condiciones de México, las reacciones de los inversionistas al desarrollo de otros países podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

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

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en

comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

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

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

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

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio, nuestras operaciones y condición financiera.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México.

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

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

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

La relación entre México y los Estados Unidos podría haberse cambiado adversamente después de los resultados de las elecciones presidenciales de los Estados Unidos

Las elecciones presidenciales de los Estados Unidos en noviembre de 2016 tuvieron como resultado la elección de Donald J. Trump y la victoria del Partido Republicano en la Casa Blanca y en el Congreso. Las políticas y guías de los Estados Unidos podrían no ser favorables para, o inclusive afectar adversamente, a México. Cualquier renegociación de tratados comerciales u otros cambios de política exterior por la administración de los Estados Unidos podría afectar variables macroeconómicas de las cuales la estabilidad económica de México depende, incluyendo, sin limitar, tasas de interés, tasas de tipo de cambio entre el Peso y el Dólar, así como la inflación. La nueva administración podría renegociar los términos de tratados celebrados entre México y Estados Unidos, tales como NAFTA, y adoptar otras políticas proteccionistas anunciadas durante la campaña presidencial. Adicionalmente, en caso de que la nueva administración implemente cambios a las políticas, el gobierno mexicano podría implementar acciones vengativas, tales como la imposición de restricciones a las importaciones en Mexico de productos de Estados Unidos o exportaciones de México a Estados Unidos. Estas acciones, ya sean implementadas por los Estados Unidos o por México o ambos, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos así como el precio de nuestros CBFIs.

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

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

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con: (i) el oficio número 153/30424/2011 de fecha 2 de febrero de 2011, mediante el cual la CNBV autorizó la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2011-001; (ii) el oficio número 153/8150/2012 de fecha 8 de marzo de 2012, mediante el cual la CNBV resolvió actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, con el número 2679-1.81-2012-002; (iii) el oficio número 153/8172/2012 de fecha 15 de marzo de 2012, mediante el cual la CNBV autorizó, entre otros, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2012-003; (iv) el oficio número 153/8815/2012 de fecha 28 de agosto de 2012, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2012-004; (v) el oficio número 153/6244/2013 de fecha 28 de enero de 2013, la CNBV autorizó, entre otras cosas, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-007; (vi) el oficio número 153/6337/2013 de fecha 15 de febrero de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-008; (vii) el oficio número 153/6875/2013 de fecha 7 de junio de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-011; (viii) el oficio número 153/6837/2013 de fecha 24 de junio de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-012; (ix) el oficio número 153/106308/2014 de fecha 4 de febrero de 2014, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2014-015; (x) el oficio número 153/106789/2014 de fecha 6 de junio de 2014, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2014-018; (xi) el oficio número

153/4977/2015 de fecha 16 de enero de 2015, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2015-023; (xii) el oficio número 153/6091/2015 de fecha 17 de diciembre de 2015, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2015-025; (xiii) el oficio número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017, la CNBV autorizó: (a) la inscripción preventiva de CBFIs en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, con el número de inscripción 2679-1.81-2017-031 y (b) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número referido en el inciso (a) anterior; (xiv) el oficio número 153/12100/2018 de fecha 30 de julio de 2018, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, con el número 3265-1.81-2018-006; y (xv) el oficio número [*] de fecha [*] de [*] de 2019, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, con el número [*]; así mismo, cuenta con CBs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con el programa de deuda autorizado y emitido por la CNBV mediante oficio 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013.

Como consecuencia de lo anterior y en observancia a la Legislación Aplicable, el Fideicomiso emite reportes trimestrales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, así como un reporte anual a más tardar el 30 de abril de cada año. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente ni los Fideicomitentes Adherentes cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 (tres) ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

Desempeño de las Emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra FUNO 13, FUNO 13-2, FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16, FUNO 16U, FUNO 17, FUNO 17-2 y FUNO 18

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8,500,000,031.90 de la siguiente manera: (i) FUNO 13, Ps. \$4,350,058,800.00 fueron colocados a una tasa variable de THIE más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019 (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017); (ii) FUNO 13-2, Ps. \$2,000,000,000.00 fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023; y (iii) FUNO 13U, 425,700,000 UDIs (equivalentes al 31 de diciembre de 2013 a Ps. \$2,149,941,231.90) fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIs), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028.

El 2 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$10,000,000,000.00 de la siguiente manera: (i) Ps. \$2,500,000,000.00 fueron una reapertura de la emisión FUNO 13 descrita en el párrafo anterior, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$6,850,058,800.00; y (ii) FUNO 15, Ps. \$7,500,000,000.00 fueron colocados a una tasa de 6.99% con vencimiento en julio de 2025.

El 14 de abril de 2016, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$4,500,000.00 de la siguiente manera: (i) la reapertura de la emisión FUNO 13-2 por un monto de Ps. \$1,120.9 millones, con vencimiento el 4 de diciembre de 2023, para quedar con un saldo de \$3,120.9 millones, a una tasa fija de 8.4%; (ii) la emisión FUNO 16U por un monto de 457,878,300 (cuatrocientos cincuenta y siete millones ochocientos setenta y ocho mil trescientos) UDIs, equivalente a aproximadamente Ps. \$2,495 millones a una tasa fija de 4.60% y con vencimiento al 1° de abril de 2027; y (iii) la emisión FUNO 16 por un monto de Ps. \$883.75 millones a una tasa variable de THIE + 0.65%, con vencimiento al 11 de abril de 2019 (emisión que fue pagada anticipadamente el 13 de abril de 2018).

El 11 de diciembre de 2017, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$7,100,000,000.00 de la siguiente manera: (i) FUNO 17 por un monto de Ps. \$1,000,000,000.00 a una tasa fija de 9.20% y fecha de vencimiento al 29 de noviembre de 2027; y FUNO 17-2 por un monto de Ps. \$6,100,000,000.00 a una tasa variable de TIE + 0.85%, con vencimiento al 5 de diciembre de 2022.

El 9 de abril de 2018, Fibra Uno llevó a cabo la reapertura de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo FUNO 17-2, por un monto de Ps. \$2,000,000,000.00 los cuales fueron colocados a una tasa de interés de TIE más 85 puntos base con vencimiento el 5 de diciembre de 2022. Parte de los recursos de esta reapertura se utilizaron para pagar anticipadamente la emisión FUNO 16.

El 18 de septiembre de 2018, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$3,799,600,000.00 fueron una reapertura de la emisión FUNO 17, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$4,799,600,000.00; (ii) Ps. \$5,400,400,000.00 fueron colocados a una tasa de interés de TIE más 83 puntos base con vencimiento el 25 de abril de 2023 (FUNO 18).

Las emisiones FUNO 13 (fue prepagada en su totalidad el 15 de diciembre de 2017), FUNO 13-2, FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16U, FUNO 16 (fue prepagada en su totalidad el 13 abril de 2018), FUNO 17, FUNO 17-2 y FUNO 18, cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente documento, es el mismo que en su fecha de emisión en su moneda de origen. A continuación se presenta el pago de intereses realizados por las emisiones mencionadas anteriormente al 31 de diciembre de 2018:

Intereses Pagados 2018 (cifras en Pesos)

Mes	FUNO 13-2	FUNO 13-U	FUNO 15	FUNO 16	FUNO 16-U	FUNO 17	FUNO 17-2	FUNO 18	Total
Enero			265,037,500	5,677,603			39,094,222		309,809,325
Febrero				5,691,350			41,669,778		47,361,128
Marzo				5,828,822			38,933,250		44,762,072
Abril				6,036,749	64116294.74		95,944,333		166,097,377
Mayo							54,747,000		54,747,000
Junio	132,534,220	65,682,602				46,511,111	54,873,000		299,600,933
Julio							55,251,000		55,251,000
Agosto			265,037,500				56,448,000		321,485,500
Septiembre							56,448,000		56,448,000
Octubre					65129568.16		56,511,000	37,592,784	159,233,353
Noviembre							56,511,000	37,550,781	94,061,781
Diciembre	132,534,220	67,839,543				223234728.9	56,889,000	37,886,806	518,384,298
Total	265,068,440	133,522,145	530,075,000	23,234,524	129,245,863	269,745,840	663,319,583	113,030,372	2,127,241,768

Desempeño de las Emisiones de Senior Notes

El 30 de enero de 2014, llevamos a cabo la oferta de Senior Notes por un monto agregado de EUA\$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100) de la siguiente manera: (i) Senior Notes con vencimiento en 2024 por un monto de EUA\$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25% y un plazo de aproximadamente 10 años; y (ii) Senior Notes con vencimiento en 2044 por un monto de EUA\$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 6.95% y un plazo de aproximadamente 30 años.

El 3 de diciembre de 2015, llevamos a cabo la oferta de Senior Notes con vencimiento en 2026 por un monto de EUA\$300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25% y un plazo de aproximadamente 10 años.

El 8 de junio de 2016, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto agregado de EUA\$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100). Dicha emisión se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA\$200,000,000.00 (doscientos millones de Dólares 00/100) de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizable el 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA\$300,000,000.00 (trescientos millones Dólares 00/100) de bonos no garantizados a una tasa de 6.95% amortizable el 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$700,000,000.00 (setecientos millones de Dólares 00/100).

Al 31 de diciembre de 2018, el monto agregado total de todos los Senior Notes emitidos era de EUA\$1,800,000,000.00 (mil ochocientos millones de Dólares).

A continuación se presenta el pago de intereses realizados por las emisiones Senior Notes *due* 2024, Senior Notes *due* 2044 y Senior Notes *due* 2026 al 31 de diciembre de 2018:

Intereses Pagados 2018 (cifras en Pesos)⁽¹⁾

Mes	Senior Notes 2024	Senior Notes 2044	Senior Notes 2026	Total
Enero		454,833,715	245,413,875	700,247,590
Febrero				
Marzo				
Abril				
Mayo				
Junio	312,846,975			312,846,975
Julio		451,017,123	243,354,563	694,371,685
Agosto				
Septiembre				
Octubre				
Noviembre				
Diciembre	310,005,675			310,005,675
Total	622,852,650	905,850,838	488,768,438	2,017,471,925

⁽¹⁾ Utilizando el tipo de cambio del día de pago. No incluye el pago de *withholding tax*.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

A la fecha del presente documento no se ha efectuado modificación significativa alguna a los derechos de cualquier valor del Emisor inscrito en el RNV.

Destino de los fondos, en su caso:

A continuación se muestra el uso de los recursos de las ofertas públicas de CBs realizadas durante el 2018. A la fecha, la totalidad de los recursos netos se han agotado:

Cifras en Ps.\$ millones	
Recursos de la oferta de CBs (Deuda)	11,200.0
<u>Recursos netos de la oferta de CBs (Deuda)</u>	11,050.3
<u>Uso de los recursos netos de CBs</u>	
Adquisición de propiedades ⁽¹⁾	2,301.0
Prepago Emisión FUNO 16	883.8
Prepago Crédito Banamex	1,800.0
Prepago Crédito BBVA Bancomer	2,000.0
Prepago Crédito Actinver	310.0
Prepago Crédito Santander	2,500.0
Usos corporativos generales ⁽²⁾	1,255.5
(1) Montes Urales 620, 21% adicional de Torre Mayor, terreno Matamoros y Piso 5 Corporativo Interlomas	
(2) Principalmente inversión en las propiedades de la Cartera en Desarrollo	

Documentos de carácter público:

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al representante común respectivo, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores de los valores que hemos emitido o que emitamos en el futuro, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores de nuestros valores.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar este documento así como los documentos de carácter público que han sido o sean entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs y de los CBs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Jorge Humberto Pigeon Solórzano, responsable del área de relaciones con inversionistas del Emisor, con domicilio en Antonio Dovalí Jaime No 70 Zedec Santa Fe, Ciudad de México, 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx. Nuestra oficina principal está situada en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Nuestro número de teléfono es (55) 4170 7070. Nuestra página de Internet es www.fibra-uno.com.

Cualquier Tenedor de CBFIs o Tenedor de CBs que compruebe su calidad de tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al representante común respectivo, copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común CB y/o del Representante Común CBFIs ubicadas en Cordillera de los Andes N° 265, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

i) FIBRA UNO

General

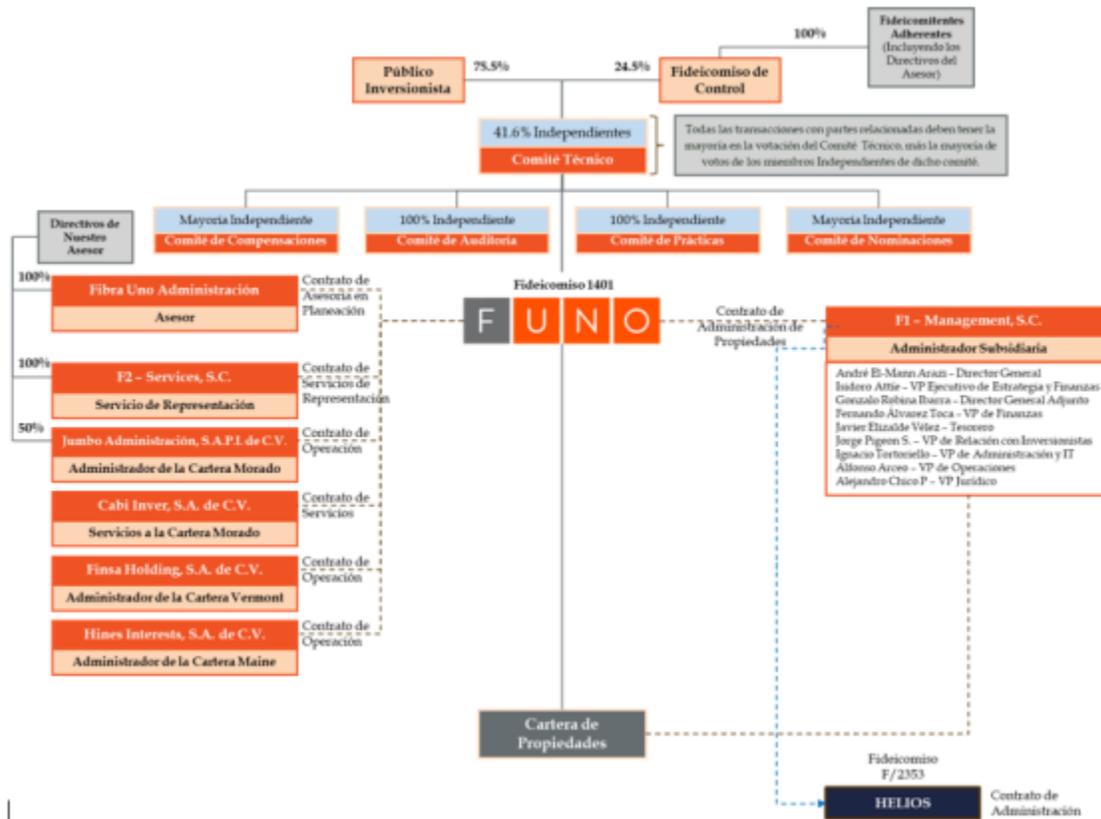
Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2018, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones *premium* y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la “Oferta Inicial”). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. \$63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs.

A continuación se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2018:



Descripción del negocio:

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2018, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones *premium* y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 536 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 346 comerciales, 116 industriales y 97 de oficinas, con 8.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.3 millones comerciales, 4.0 millones industriales y 1.1 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 del 94.3%.] Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 346 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.3 millones de metros cuadrados (38.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 94.8% en base al GLA.
- 116 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 4.1 millones de metros cuadrados (47.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.2% en base al GLA.
- 97 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.2 millones de metros cuadrados (14% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 89.3% en base al GLA.]

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ^(a)	330	346	3,294,654	38.2%	93.2%	8,141,047	52.0%	217.22
Industrial ^(b)	115	116	4,117,666	47.8%	96.9%	3,880,496	24.8%	80.79
Oficinas ^(c)	91	97	1,202,404	14.0%	92.9%	3,623,644	23.2%	281.29
Total 2018	536	559	8,614,725	100.0%	95.0%	15,645,187	100.0%	158.75

^(a) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

^(b) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

^(c) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

^(d) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas únicamente incluye el 70% de los dividendos de la Cartera Torre Mayor (a partir de diciembre 2018). Antes de la adquisición del 21% se recibía el 49%.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2017 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	329	344	3,321,756	39.3%	94.6%	7,098,362	49.4%	188.21
Industrial ⁽²⁾	113	114	4,002,542	47.4%	96.4%	3,603,339	25.1%	77.82
Oficinas ^(3,4)	89	94	1,123,488	13.3%	86.0%	3,657,545	25.5%	315.60
Total 2017	531	552	8,447,785	100.0%	94.3%	14,359,246	100.0%	150.18

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

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

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.8% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2016 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	309	325	2,954,328	40.1%	93.6%	5,993,459	48.7%	180.70
Industrial ⁽²⁾	104	105	3,570,278	48.4%	96.5%	3,199,447	26.0%	77.36
Oficinas ^(3,4)	84	89	845,330	11.5%	88.2%	3,101,373	25.2%	346.64
Total 2016	497	519	7,369,935	100.0%	94.4%	12,294,279	100.0%	147.29

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.7% del RFA.

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

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

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2018:

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾	Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
01000 INICIAL	17	719,079	679,415	94%	19000 MAINE	6	152,818	146,292	96%
02000 GRIS	1	77,393	77,393	100%	21000				
03000 BLANCO	1	44,457	44,407	100%	CALIFORNIA	30	398,701	360,861	91%
04000 AZUL	23	125,175	122,641	98%	22000 ESPACIO				
05000 ROJO	219	173,884	158,969	91%	AGS	1	22,509	21,191	94%
06000 S. VILLAHERMOSA	1	21,853	18,046	83%	23000 LA VIGA	1	51,857	42,857	83%
07000 VERDE	1	117,786	117,786	100%	24000 R15	4	290,067	173,160	95%
08000 MORADO	16	545,548	501,286	92%	25000 SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
09000 TORRE MAYOR	1	83,971	78,315	93%	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%

10000 PACE	2	43,593	43,593	100%	31000 INDIANA	17	256,161	256,161	100%
12000 G30	32	1,941,844	1,827,628	99%	32000 OREGON	3	34,118	33,429	98%
13000 INDIVIDUALES									
IND	2	73,890	73,890	100%	33000 ALASKA	6	127,026	116,906	92%
15000 INDIVIDUALES	10	232,215	142,191	97%	34000 TURBO	16	385,320	355,880	92%
16000 VERMONT	34	529,871	483,001	91%	37000 APOLO II	16	238,669	231,837	97%
17000 APOLO	47	921,402	883,736	96%	38000 FRIMAX	3	264,265	264,265	100%
18000 P12	10	91,174	77,134	85%	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 289,614 m2 de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

Principales clientes:

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2018, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 26.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 26.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.4% del GLA de nuestra Cartera o el 8.8% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.8% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que

nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2018, 2017 y 2016:

<u>10 Mayores Clientes en RFA</u>	<u>RFA (Ps. \$ en miles)</u>	<u>% RFA Total</u>	<u>10 Mayores Clientes en GLA</u>	<u>GLA (m)</u>	<u>% GLA Total</u>
Tienda de Autoservicio	1,322,954	8.8%	Tienda de Autoservicio	900,641	11.4%
Planteles Educativos	569,295	3.8%	Planteles Educativos	256,161	3.2%
Banco	455,305	3.0%	Cine	193,507	2.5%
Entidad Gubernamental	365,053	2.4%	Cine	137,658	1.7%
Espacio de Co-working	295,038	2.0%	Bienes de Consumo	127,910	1.6%
Cine	275,328	1.8%	Empresa de Logística	115,983	1.5%
Bienes de Consumo	225,753	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Estacionamiento	198,079	1.3%	Tienda de Autoservicio	98,324	1.2%
Grupo Hotelero	155,122	1.0%	Manufacturera de Vidrio	87,660	1.1%
Grupo Hotelero	152,439	1.0%	Cine	87,485	1.1%
10 Clientes 2018	4,014,366	26.6%	10 Clientes 2018	2,111,371	26.8%

<u>10 Mayores Clientes en RFA</u>	<u>RFA (Ps. \$ en miles)</u>	<u>% RFA Total</u>	<u>10 Mayores Clientes en GLA</u>	<u>GLA (m)</u>	<u>% GLA Total</u>
Tienda de Autoservicio	1,294,911	9.0%	Tienda de Autoservicio	872,999	11.0%
Educación	508,631	3.5%	Educación	256,161	3.2%
Banco	401,209	2.8%	Banco	189,220	2.4%
Entidad Gubernamental	348,000	2.4%	Educación	163,000	2.1%
Entretenimiento	253,041	1.8%	Entretenimiento	135,498	1.7%
Alimentos	208,244	1.5%	Alimentos	127,944	1.6%
Estacionamiento	176,287	1.2%	Logística	115,983	1.5%
Proveedor de Oficinas Compartidas	150,642	1.0%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Hospedaje	147,701	1.0%	Industrial	87,660	1.1%
Hospedaje	140,441	1.0%	Bienes de Consumo	87,263	1.1%
10 Clientes 2017	3,629,108	25.3%	10 Clientes 2017	2,141,769	27.0%

<u>10 Mayores Clientes en</u>	<u>RFA (Ps. \$ en</u>	<u>% RFA</u>	<u>10 Mayores Clientes en</u>	<u>GLA (m²)</u>	<u>% GLA</u>
-------------------------------	-----------------------	--------------	-------------------------------	----------------------------	--------------

<u>RFA</u>	<u>miles)</u>	<u>Total</u>	<u>GLA</u>	<u>Total</u>
Tienda de Autoservicio	1,018,478	8.3%	Tienda de Autoservicio	745,157 10.7%
Educación	477,205	3.9%	Educación	256,161 3.7%
Banco	339,790	2.8%	Banco	181,007 2.6%
Entretenimiento	210,868	1.7%	Educación	163,000 2.3%
Alimentos	190,624	1.6%	Alimentos	124,000 1.8%
Estacionamiento	149,458	1.2%	Entretenimiento	123,912 1.8%
Hospedaje	135,072	1.1%	Logística	115,983 1.7%
Hospedaje	133,879	1.1%	Tienda de Autoservicio	100,076 1.4%
Logística	100,018	0.8%	Bienes de Consumo	83,026 1.2%
Gobierno	95,591	0.8%	Panificadora	82,222 1.2%
<u>10 Clientes 2016</u>	<u>2,850,981</u>	<u>23.2%</u>	<u>10 Clientes 2016</u>	<u>1,974,545 28.4%</u>

Legislación aplicable y régimen fiscal:

I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

Mediante el Oficio SAT el Administrador de Normatividad Internacional “1” del Servicio de Administración Tributaria, ha confirmado que: (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este documento.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por Fibra Uno, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

1. Residentes en México
 - A. Pagos de rendimientos.

El Emisor deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el Intermediario Colocador que tenga en depósito los

citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el Emisor quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuarles retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

B. Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

C. Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

2. Residentes en el Extranjero.

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un “Tenedor No Residente”), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

A. Pago de rendimientos

En cuanto al pago del resultado fiscal, el Intermediario Colocador respectivo deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

B. Enajenaciones

De conformidad con las disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

C. Tratados

El Resultado Fiscal obtenido por Tenedores No Residentes generalmente no estará sujeto a los beneficios establecidos en convenios para evitar la doble tributación de los que México es parte. En limitadas circunstancias, dependiendo la residencia fiscal de los Tenedores No Residentes, éstos podrían tener derecho de acogerse a los beneficios previstos en dichos convenios fiscales de los que México es parte, y su percepción estar total o parcialmente exenta del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores No residentes deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que corresponda.

D. Otros Impuestos

El reparto o pago del Resultado Fiscal obtenido de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

II. Régimen fiscal aplicable a los CBs

A continuación, se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBs, en términos de lo dispuesto por la LISR como parte de la colocación de los CBs en la Bolsa Mexicana de Valores; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en los CBs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran interés cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.2.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran, mantengan o enajenen los CBs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación, se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de Impuesto sobre la Renta, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs. Sin embargo, la descripción en comentario no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente documento.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de CBs.

1. Residentes en México

A. Pago de intereses y enajenación de CBs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2019 fue del [1.04]% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2019. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBs, para efectos de la LISR la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBs las personas físicas y las morales residentes en México estarán sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 1.04% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2019, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

B. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

2 Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

a. Pago de intereses y enajenación de CBs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

b. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

Recursos humanos:

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo nuestro Administrador F1 Management, quien contaba con 752 empleados al 31 de diciembre de 2018, los cuales son en su totalidad empleados de confianza. Nuestro Administrador F1 Management no tiene empleados sindicalizados.

Desempeño ambiental:

En materia ambiental tenemos dos líneas estratégicas: la eficiencia en el consumo de agua y la eficiencia en el consumo de energía. Los procesos y resultados son supervisados directamente por la Vicepresidencia de Operaciones y son delegados a todos los RUPs, a la par por la subdirección y gerencias de mantenimiento. En sitio, son supervisados por los gerentes de inmueble, así como por el *implant* de mantenimiento. Transversalmente, la gerencia de Sostenibilidad, da seguimiento a los objetivos y su alcance.

Nuestros principales indicadores ambientales son:

—Agua (GRI 303)

—Consumo de agua proveniente de las diversas fuentes de consumo (red de agua local, compra de pipas de agua, extracción de pozo de agua). (5696883.13 m³)

Aguas municipales	2079952.905
Pipas	596774.37
Pozos/Aguas subterráneas	3007762.855
Aguas residuales de otra organización	12823

—Intensidad hídrica (razón entre el agua consumida y el agua desechada en la operación por área de operación).
5695755.13/2,884,948 =1.97

*Nota 2

—Energía (GRI 303)

—Consumo de energía eléctrica de la red local (kWH): 166,873,163

—Consumo diesel, gas LP y gas natural:

—Consumo diesel: 22272.06 litros de diesel

—Gasolina: 614.07 litros

—Gas natural: 102,421 m³

—Intensidad energética por m² ocupado: 62 Kw por m²

*Los datos siguientes son conversiones de los anteriores

- Consumo de energía eléctrica de la red local: 166873163 KwH
- Consumo diesel: 22,060.53 litros= 236890 KwH

- Gasolina: 614.07 litros = 5720 Kwh
- Gas natural: 102,421 m³ = 15086613.3 Kwh

***Nota 3 al final**

—Ética (GRI 102-17)

—Número de reportes emitidos a la línea ética. 9 reportes en total

- 2 de hostigamiento a empleados
- 2 negligencia laboral
- 1 acoso sexual
- 1 conflictos de interés
- 1 irregularidades contables
- 1 de sobornos
- 1 uso incorrecto de activos

—Horas de capacitación en todos los temas: **6076.1 horas**

—Laboral (GRI 403)

—Número de incidentes laborales

FUNO

- 0 incidentes por accidente o riesgo de trabajo
- 14 incidentes por enfermedad

SUBCONTRATADOS

- 45 incidentes por riesgo de trabajo
- 117 casos de enfermedad

—Número de días perdidos por incidentes laborales.

FUNO:

- 0 días perdidos por accidente o riesgo de trabajo
- 123 días perdidos por enfermedad

SUBCONTRATADOS

- 530 días perdidos por riesgo de trabajo
- 837 días perdidos por enfermedad

—Número de fatalidades laborales: 0 fatalidades

—Inventario de emisiones de CO₂.

—Emisiones de alcance 1, reportadas en su inventario de emisiones de 2018. : 331,615.09 tco₂e

—Emisiones de alcance 2, reportadas en su inventario de emisiones de 2018. 87,950.26 tCO₂e

—Social

—Número de actividades de relacionamiento social realizado dentro de los inmuebles de FUNO. 124 actividades sociales y ambientales

Estamos conscientes del impacto que generamos, por ello llevamos a cabo mejoras progresivas en cada inmueble, con el fin de disminuir los efectos que tenemos en el entorno; para ello en 2018 invertimos:

- \$255.0 millones de pesos en temas de energía eléctrica.
- \$105 millones de pesos en temas de agua.
- \$10 millones de pesos al pago de servicios de recolección de residuos, mientras que invertimos \$100 millones de pesos para mejorar el bienestar y la limpieza de nuestras propiedades
- \$13 millones de pesos en iniciativas para reducir el uso de refrigerantes en nuestros equipos.

- Realizamos una sustitución de tecnologías en iluminación en 16 inmuebles, por tecnologías más eficientes.

Cabe destacar que derivado de nuestro cumplimiento; en 2018, no se recibieron quejas a través de la línea de denuncia, acciones legales o multas en temas ambientales.

Para garantizar el cumplimiento de la legislación, hemos establecido tres líneas de acción generales:

- Inspección y auditoría constante
- Capacitación al personal en temas de cumplimiento ambiental
- Auditorías exhaustivas en materia ambiental al adquirir nuevos inmuebles

Se lograron: 180 horas de capacitación en temas medioambientales en 2018.

Innovación y vanguardia

En FUNO, nos mantenemos como líderes en el sector al promover la innovación: 973,745 m² de construcción cuentan con Certificación LEED. Además, 100% de las oficinas desarrolladas por nosotros, están certificadas o Pre-certificadas LEED.

Promoviendo también la transición a un México con menos emisiones y contaminación; a la par de que apoyamos en la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas; en 2018 aumentamos el número de estaciones de carga de vehículos eléctricos en nuestros inmuebles: de 40 a 63 estaciones:

Indicador	2016	2017	2018
Plazas	6	15	17
Estaciones de carga	25	53	63

Por otro lado, en 2018, mediante un tercero independiente, llevamos a cabo el estudio de la huella de carbono. De esta manera, desarrollamos una calculadora especial para la medición de nuestras emisiones. La huella de carbono es el cálculo de las emisiones de GEI emitidas de forma directa o indirecta por una persona u organización de acuerdo con las actividades que realiza.

Para la calculadora de FUNO, se consideró el consumo de energía, las descargas de agua y los refrigerantes que se utilizan en cada inmueble, así como los viajes en automóvil y avión pagados por la organización para los colaboradores de FUNO.

En 2018, tuvimos emisiones equivalentes a 419,565 toneladas de CO₂e (Alcance 1 y 2).

Biodiversidad: En 2018, evaluamos 1,734,653 m² en nuestros inmuebles, para conocer su alcance e impacto en las áreas de alta biodiversidad en México. En el proyecto de construcción de La Isla Cancún II, 12 individuos de iguana rayada (*ctenosaura similis*) fueron rescatados y reubicados en el área de vegetación nativa

Nota 1: Generales

Los datos y números ambientales, sociales, de seguridad y salud, corresponden exclusivamente a los inmuebles operados.

“Nuestra definición de “inmuebles operados” está basada en el control operativo que se tiene entre el inquilino y el arrendador. En este reporte, los “inmuebles operados” son aquellos sobre los cuales (i) nosotros como arrendadores tenemos el “control operativo”, y dicho control implica que tenemos la facultad de implementar políticas para mejorar

nuestra operación en materia de seguridad y salud, así como ambientales; y (ii) la facultad para implementar las políticas antes mencionadas es compartida entre inquilino/arrendador.

Nota 2: Agua

El consumo considerado para intensidad hídrica no incluye corporativo constitución ya que se volvió triple neto, ni Maine San Luis por ser parque industrial en donde sólo pagamos el agua los meses que estuvo vacante la propiedad, por lo que para el consumo y para el GLA sólo estamos considerando las propiedades que estuvimos operando los 12 meses completos y que tuvimos consumos todo el año.

Nota 3: Energía

- Los datos son para un total de 110 inmuebles: con un GLA total de 2,928,676m²
- Los factores de conversión son los indicados por la Agencia de Energía del Gobierno de EUA, disponibles en: https://www.eia.gov/energyexplained/index.php?page=about_energy_conversion_calculator
- El factor de conversión de Megajoules a Mwh, fue de 1 Mwh = 3600 Megajoules
- California MBPI y California MBP II es el mismo inmueble, sólo diferente nave), en el GLA sumamos las 3 naves.
- Los inmuebles del portafolio Kansas 29000, tienen el centro de costos con el #29500, es decir 29001 o 29501 es el mismo inmueble. Sólo que a veces el inmueble selecciona el centro de costos en Bizagi, pero para fines de sostenibilidad, es sólo un inmueble con diferente # mismo GLA

Información de mercado:

Mercado de Retail

De acuerdo con el informe publicado por Colliers International, durante el año 2018, se presentaron diversas situaciones dentro de la economía mundial. El Banco Mundial proyecta que el crecimiento global alcanzará 4.7% en 2019 y 2020, a medida que el crecimiento del comercio internacional se modere paulatinamente y aumenten los costos de endeudamiento internacionales, se prevé que el crecimiento en los mercados emergentes y las economías en desarrollo se estabilicen.

La economía de E.U. mantuvo un ritmo de crecimiento durante el año con un mercado laboral restringido, junto con un aumento del gasto público, que continúa apoyando el crecimiento. Mientras tanto, los demócratas recobraron la Cámara, lo que frenará la administración de Trump, con esto, la economía parece desacelerarse en 2019 y 2020 a medida que el estímulo fiscal se desvanece y las alzas constantes de las tasas de interés frenan el crecimiento. Además, la escalada de la guerra comercial con China podría afectar mucho a la inversión y al sector comercial a medio plazo.

En México, las perspectivas de crecimiento a corto plazo se vieron perjudicadas por la incertidumbre política que rodea la presidencia de AMLO. En particular, los analistas han recortado las proyecciones de inversión debido a las preocupaciones de las empresas sobre la nueva administración.

El nuevo acuerdo entre Estados Unidos, México y Canadá (TMEC) deberá apoyar las exportaciones a largo plazo. Los analistas prevén un crecimiento en México del 2.2% para 2020.

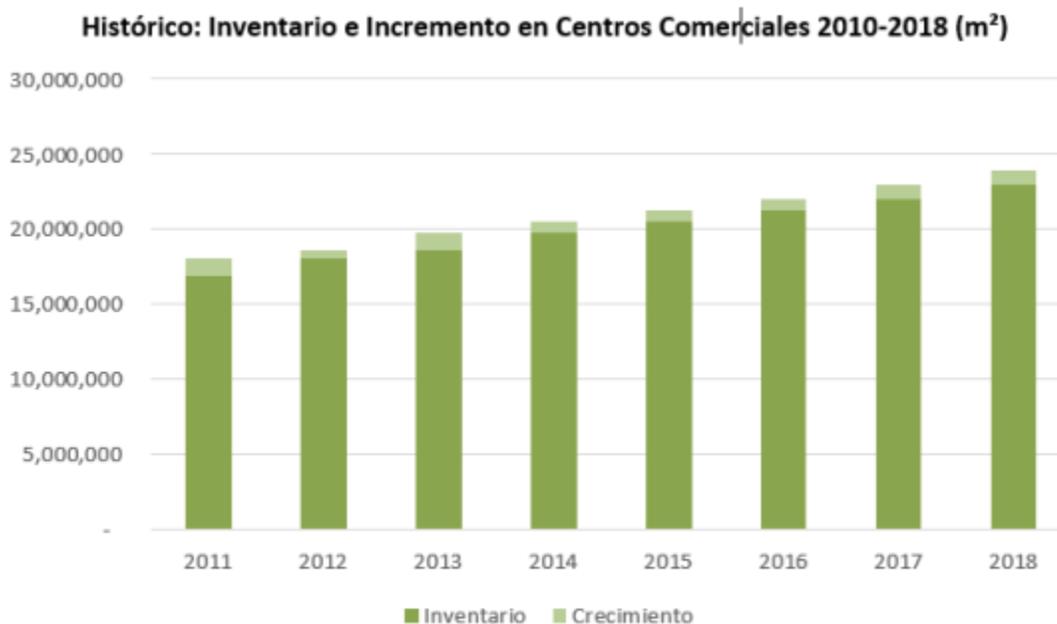
El tipo de cambio en México llegó a un máximo de \$20.7 Pesos por dólar a inicios de junio, a finales de 2018 el tipo de cambio se ha ajustado a \$20.3 Pesos por dólar.

La inflación general anual se situó en el 4.83%, cifra menor a la del año pasado (6.77%). El desplome en los precios internacionales del petróleo generó una reducción del 0.44% en los precios de los energéticos.

El consumo privado mantuvo su dinamismo en 3T18. La inversión privada continúa débil mostrando un posible retraso en su recuperación, debido a la incertidumbre en inversionistas generada por las propuestas del nuevo gobierno.

Inventario

A diciembre de 2018, el inventario de centros comerciales en México asciende a los 786 inmuebles, esto significa una superficie rentable superior a los 23.9 millones de m², dentro de las siete zonas del país. (Centro, Metropolitana, Norte, Noreste, Noroeste, Sureste, Suroeste).



Fuente: Colliers

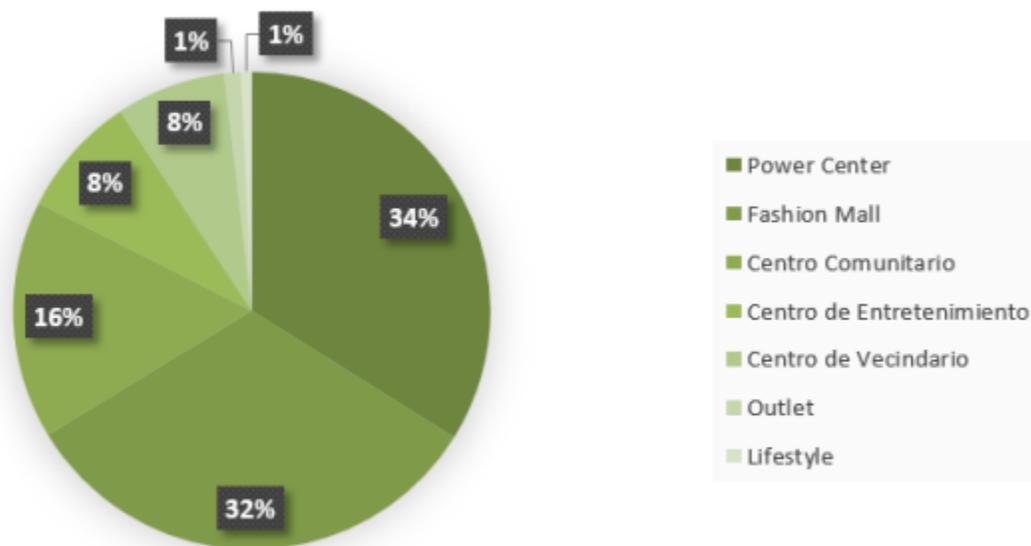
La zona Centro del país es la que concentra la mayor cantidad de metros cuadrados (7.4 millones de m²) que representa el 31% del total, seguido por la zona Metropolitana con el 28% (6.7 millones de m²). En cuanto al tipo de centro comercial, los Power Center y Fashion Mall son los inmuebles con la mayor participación en el inventario con 34% (8.1 millones de m²) y 32% (7.7 millones de m²), respectivamente.



Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación son los siguientes: power center con 34%, fashion malls con 32% y centros comunitarios con un 16% del total de centros comerciales monitoreados.

El Estado de México es la entidad federativa que destaca y cuenta con la mayor cantidad de metros cuadrados. Esta situación es claramente una consecuencia de la población que concentra y que hoy en día asciende a 15 millones de personas, aproximadamente.

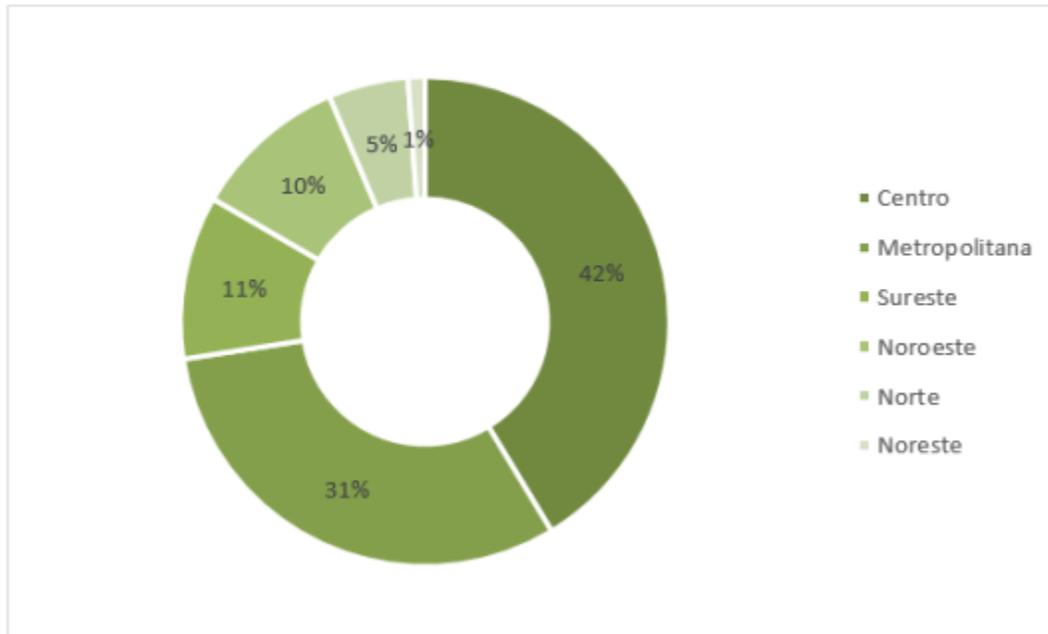
Centros Comerciales por tipo de Centro Comercial Total, diciembre 2018
Total (m²) 23.9 millones



Fuente: Colliers

Durante el año 2018 se inauguraron 25 centros comerciales mayores a 10 mil m². Esto implica un incremento de más de 1.0 millones de metros cuadrados. Al mismo tiempo, 6 centros comerciales ya existentes ampliaron su piso de ventas en más de 100 mil metros cuadrados, por consiguiente, el nuevo espacio rentable alcanzó una cifra total de 1,143,000 metros cuadrados.

**Nuevos Centros Comerciales por Submercados
Diciembre 2018, Total: 1.1 millones de m².**

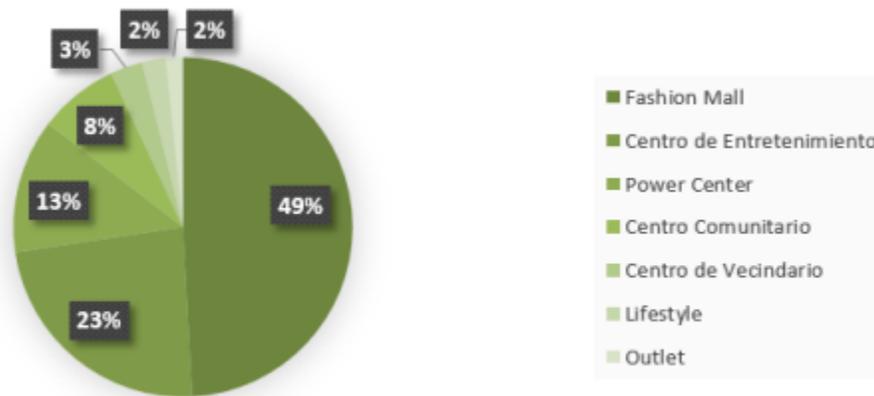


Fuente: Colliers

A finales de 2018, 71 centros comerciales fueron monitoreados en construcción; estas propiedades serán incorporadas al inventario durante el período de 2018 a 2020 y aumentarán la superficie disponible por 2.4 millones de metros cuadrados. De este total, 60 son centros comerciales nuevos, mientras que 11 son expansiones de centros comerciales existentes.

Se espera la apertura de 35 nuevos centros comerciales mayores a 10 mil metros cuadrados durante año 2019, con una extensión total de 1.3 millones de metros cuadrados.

Centros comerciales en Construcción por tipo de Centro Comercial diciembre 2018 TOTAL: 2.4 millones (m²)



Fuente: Colliers

Expectativas y tendencias

En México, los centros comerciales están reconvirtiendo sus espacios para mantenerse vigentes; cambiar su mix comercial, ampliar y remodelar ha sido la principal estrategia que les ha permitido revivir sus espacios.

La tendencia en la actualidad en el sector de retail gira en entorno al ocio y lifestyle, de esta manera el proceso de compra tiende a ser más atractivo para el usuario a través del servicio 360° definido como el proceso de interacción con el cliente desde la preventa, hasta la postventa.

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

Megaproyectos: Los grandes proyectos urbanos, son materia importante en las ciudades por los distintos enfoques que engloban y significan retos para la planificación urbana, algunos desarrollos se pueden encontrar en la renovación de zonas industriales, aeropuertos, estaciones ferroviarias, rehabilitación de viviendas marginales y en la construcción de modelos novedosos de transporte público como ejemplo podemos mencionar: Insignia Pantaco, el desarrollo de Mira Companies denominado “Nuevo Polanco”, Reforma Colon, entre otros.

Sin embargo, al referir a megaproyectos no es solamente conjuntos de edificios de usos mixtos, engloba la transformación y/o creación de una zona, con el fin de renovar el área para la que fueron diseñados a través de desarrolladores y promotores en trabajo conjunto para llevar a cabo una nueva edificación, haciendo de la misma un máximo beneficio para la sociedad.

E-commerce: la compra en línea en México no es una práctica común debido a la baja penetración de las tarjetas y la constante preocupación de la seguridad de los datos, sin embargo, es una realidad que va al alza. La facturación del comercio electrónico en México ha crecido en un promedio de 44% anual y aseguran que se siga consolidando en el mismo porcentaje o mayor en los siguientes años.

Nuevas firmas: El mercado en México continúa con un crecimiento importante y se ha consolidado como un gran consumidor, esto mismo representa una gran oportunidad para las nuevas firmas que se han establecido en México, tales como: Halston Heritage, Bally, John Varvatos, Karen Millen, Vilebrequin, Loft, Superdry, Theory, Just4Run, PilyQ, Scotch & Soda, Hills of Kerrisdale, entre otras. Marcas que las podemos encontrar en Av. Masaryk y centros comerciales como Antara, Paseo Interlomas, Perisur, Vía Santa Fe, Angelópolis y Antea.

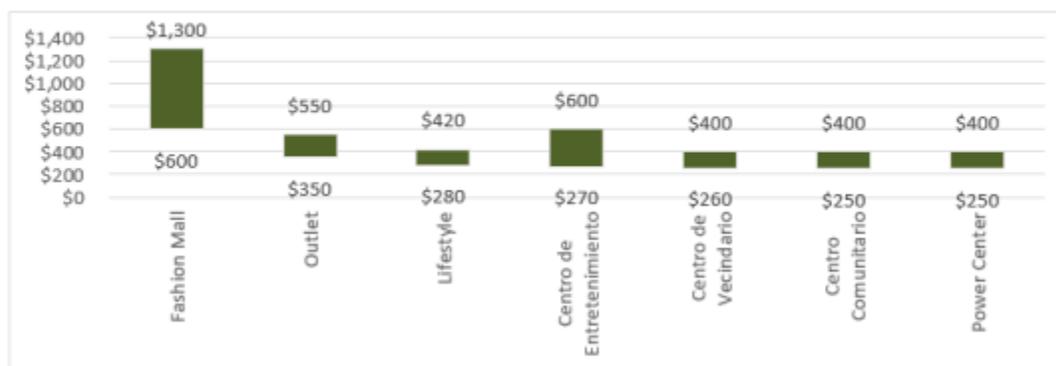
Proyectos sustentables: la tendencia que hoy en día genera más credibilidad e impacto es precisamente pensar, crear y hacer proyectos socialmente responsables, es diseñar proyectos realistas y sustentables que minimicen la huella de carbono y que otorguen el máximo beneficio no solo a la gente, sino a el entorno y medio ambiente donde se consolidan ayudando a reducir los costos de operación y evitando en un 100% el deterioro ambiental. Orientado a la preservación y mayor aprovechamiento de recursos, además el uso de tecnologías de vanguardia es lo que en la actualidad genera mayor rentabilidad.

Mallertainment: Esta nueva categoría de centros comerciales contempla una oferta comercial mixta y a la vanguardia en tecnología, donde encuentras un concepto no solo fashion sino convergen todo tipo de servicios como hotel, gimnasios, supermercado, áreas de esparcimiento y coworking, auditorios, restaurantes temáticos, bares, cines, boliche, casinos, pistas de hielo, go karts, jump in, ferias y globos aerostáticos como Explanada Puebla, Parque las Antenas y La Isla Mérida Cabo Norte.

Precios

A diciembre de 2018, los precios de salida en renta promedio para centros comerciales variaron en diversos rangos: Power Center entre MX\$250 y MX \$400; Fashion Malls entre MX\$600 y MX\$1,300; Centros Comunitarios entre MX\$250 y MX\$400; Centros de Vecindario MX\$260 y MX\$400; Centros de Entretenimiento entre MX\$270 y MX\$600; Lifestyle entre MX\$280 y MX\$420 y Outlets MX\$350 y MX\$550.

Precios de Arrendamiento de Locales en Centros Comerciales Consolidados en Zonas Metropolitanas, diciembre 2018, MXP/m²/MES



Fuente: Colliers

Tendencias

- Mayor uso de la tecnología
- Incremento importante de transacciones en línea (E-commerce)
- Introducción de nuevas marcas en el mercado
- Fuerte inversión extranjera en el mercado comercial del país

- Continuo desarrollo de complejos verticales en zonas con gran densidad poblacional
- Inversiones y nuevos fondos de inversión inmobiliaria
- Fuerte enfoque en la cadena de suministro (*Last Mile*)
- Especial atención en las ciudades pequeñas
- Enfoque en inmuebles de uso mixto y entretenimiento
- Reconversión de zonas subutilizadas con gran potencia de desarrollo

Mercado Industrial

El mercado industrial en Mexico continúa con un desarrollo importante en los principales mercados del país, continuamente se incorporan al inventario naves industriales de primera categoría, principalmente en: Ciudad de Mexico, Guadalajara, Monterrey, Querétaro y Guanajuato, este aumento en el inventario muestra el dinamismo y las oportunidades que presenta Mexico en los distintos tipos de industrias.

Actualmente, la demanda de empresas por el producto en arrendamiento continua activo en las principales ciudades, lo cual ha mantenido las tasas de disponibilidad estable o con una tendencia a la baja. Es importante mencionar que los desarrolladores y Fibras también se han comportado de manera dinámica, adquiriendo portafolios completos de propiedades industriales consolidadas.

Los precios de propiedades industriales se mantuvieron en un rango estable y en niveles muy competitivos de EUA\$3 a EUA\$6 por metro cuadrado mensual y se espera que continúen en rangos similares.

Es importante mencionar que, durante los últimos años, el tipo de cambio ha fluctuado de manera importante pasando de \$16.77 a finales de 2015 a \$19.70 en promedio al 4T 2018, lo que representa un 17% de aumento en el tipo de cambio del dólar frente al peso, esto ha generado que los desarrolladores e inquilinos negocien distintos tipos de acuerdos (contratos en Pesos, fijar tipo de cambio, etc.).

En particular el año 2018 fue complicado por la incertidumbre y especulaciones acerca de la postura de los E.U., nuestras elecciones y cambio de administración en Mexico, que afecto a inversiones en el país.

Ciudad de México

Durante el año 2018, el mercado industrial aumentó la superficie de naves industriales en más de 619 mil metros cuadrados en 28 nuevos inmuebles, dentro de los distintos corredores, siendo Cuautitlán-Tultitlan-Tepotztlán el corredor con mayor número de naves nuevas. En el cuarto trimestre de 2018 se incorporaron 10 nuevas naves industriales clase A, añadiendo al inventario 172 mil m². La gran mayoría de las naves industriales se desarrollaron de manera especulativa. La Ciudad de México es el mercado más grande del país y Latinoamérica, alcanzando más de 11.2 millones de m² de naves industriales clase A.

El comportamiento de la tasa de disponibilidad en naves clase A se mantuvo estable durante el año a pesar de la gran cantidad de nuevas naves que se agregaron al inventario, cerrando en 3.2% al final del año, ocasionado por la demanda por los nuevos inmuebles y la poca oferta del mercado.

En lo que respecta a inmuebles clase A, actualmente, se tienen monitoreados 530 mil m² en construcción primordialmente en Cuautitlán-Tultitlan-Tepotztlán y Tlalnepantla y 818 mil m² en proyecto. Dichos inmuebles se espera que se incorporen durante los siguientes 3 años.

En el año 2010 se registró una actividad de mercado para clase A de más de 950 mil m², la cual se mantuvo en niveles similares con el año 2017 (1.0 millón de m²), es importante destacar que el año 2018 mostro niveles importantes de actividad a pesar de ser un año con un clima político económico incierto.

Al cierre del último trimestre de 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$5.3 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$3.60 y \$7.0 por m² para clase A, dentro de los nueve corredores monitoreados.

Histórico: Inventario y Crecimiento (m²)



Fuente: Colliers

Monterrey

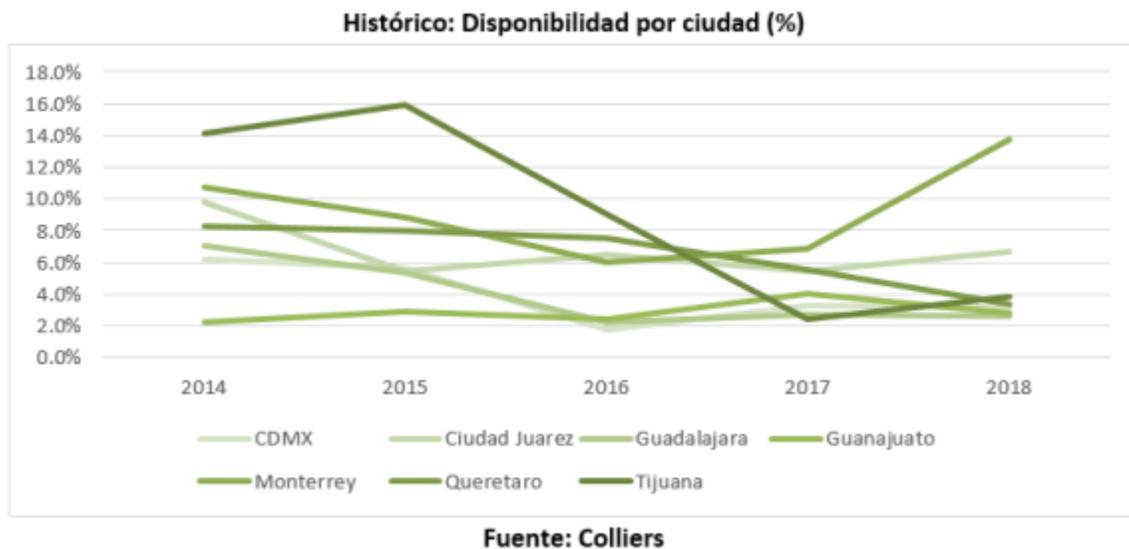
La ciudad de Monterrey cuenta con más de 354 propiedades de primera categoría, lo que representa 5.2 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2018 se incluyeron al inventario 36 nuevas naves clase A (210 mil m²). Se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 120 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

Es importante destacar que la tasa de disponibilidad en el mercado industrial de Monterrey se ha ajustado al alza de manera importante, registrando a finales de 2017 una tasa de en niveles de 6.9% y a finales de 2018 la tasa se encuentra en niveles de 13.7%, ocasionado por el incremento de nuevas naves y algunas desocupaciones.

Durante 2018, el mercado se ha mantenido activo en rentas e inversiones de inmuebles industriales, durante el año se absorbieron más de 350 mil metros cuadrados, en los principales corredores de Monterrey.

Al final del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$4.1 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$3.40 y \$5.6 por m², dentro de los nueve corredores monitoreados.

Las expectativas para Monterrey para 2019 son positivas, se espera una demanda particular de empresas de manufactura que operan en las ciudades fronterizas como Reynosa y Matamoros que registran problemas con los sindicatos y se estimaría una migración paulatina a Monterrey, adicionalmente los desarrolladores están construyendo inmuebles para *multitenants* y empresas con operaciones más pequeñas.



Guadalajara

Guadalajara cuenta con más de 4.6 millones de metros cuadrados de inventario industrial clase A, en más de 450 propiedades monitoreadas. Durante el año 2018 se incorporaron más de 60 naves industriales nuevas por más de 500 mil metros cuadrados.

La oferta de superficie disponible se ha mantenido en niveles inferiores al 3% desde el año 2016, en el cual se registraban niveles cercanos a 2.3%, actualmente la oferta se ha incrementado ligeramente y en diciembre de 2018, la tasa de disponibilidad se fijó en 2.6%.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Guadalajara es constante y se espera que durante el año 2019 se entreguen más de 254 mil metros cuadrados, destaca de manera importante los inmuebles BTS (*built to suit*) que representa el 69% de los inmuebles en construcción, el resto son inmuebles especulativos (sin usuario definido).

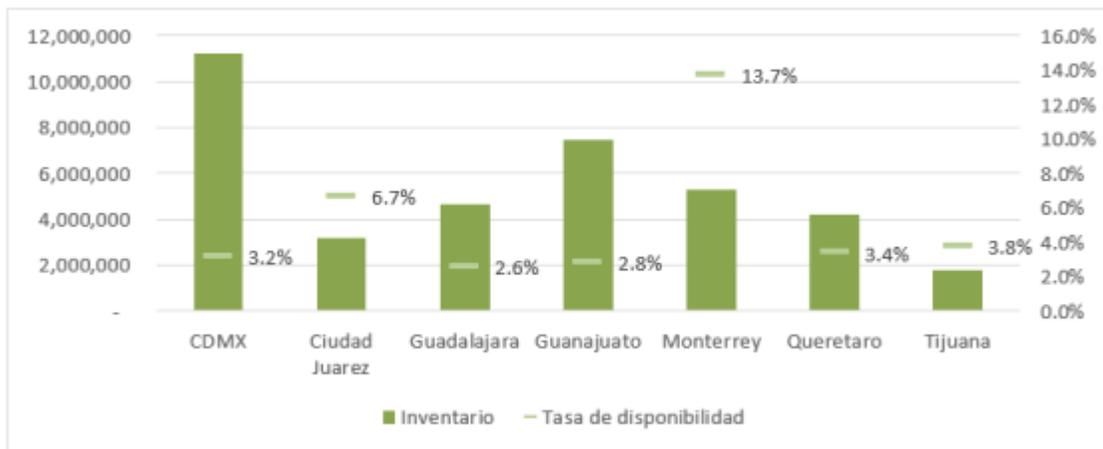
Durante el 2017 se reportaron transacciones de renta y venta en inmuebles clase A por más de 340 mil metros cuadrados, en los siete submercados que componen la ciudad.

Es importante mencionar que de los inmuebles que se van a incorporar al inventario la mitad ya se encuentran ocupados por lo tanto se espera que la tasa de disponibilidad baje.

A diciembre del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$4.5 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$4.00 y \$5.30 por m², dentro de la zona metropolitana.

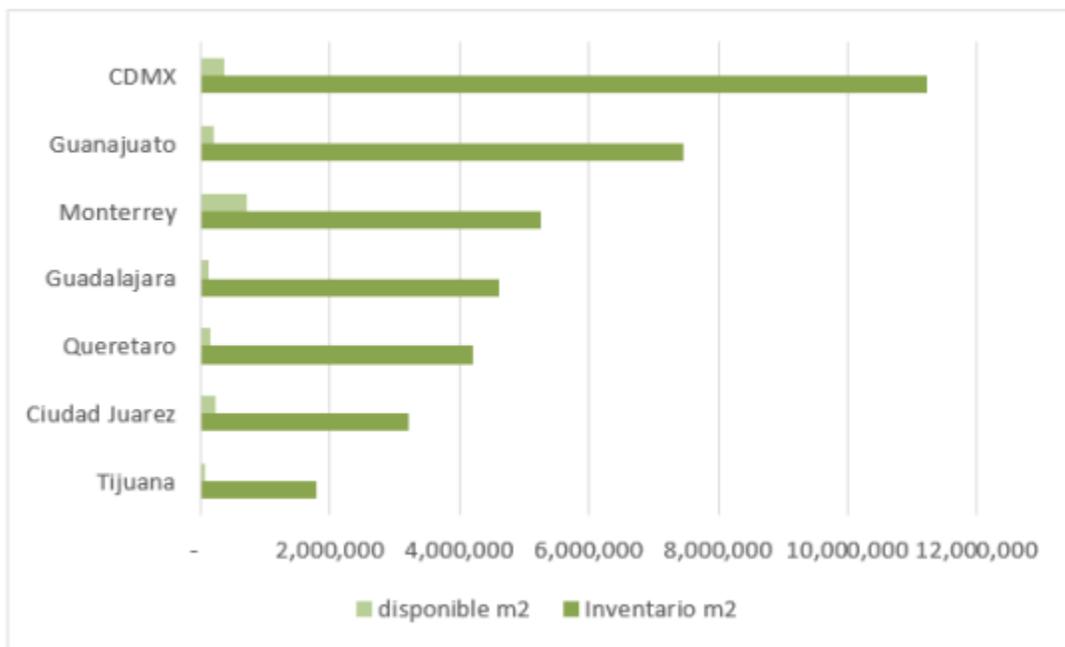
Guadalajara se ha consolidado como la tercera ciudad más importante de México con un crecimiento destacado en el tema industrial, se espera que continúe con dinamismo en la demanda, una mayor construcción y precios estables.

Inventario y Tasa de Disponibilidad Industrial por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

Inventario (m²) y Tasa de Disponibilidad Industrial (m²) por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

Tijuana

Tijuana cuenta con más de 130 propiedades de primera categoría, lo que representa 1.7 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2018 se incluyeron al inventario 17 nuevas naves clase A lo que representa 212 mil m². Se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 69 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La demanda en el mercado industrial en la ciudad de Tijuana ha ajustado la tasa de disponibilidad de manera importante, a finales de 2015 la tasa de disponibilidad se monitoreaba en niveles de 16.0%, hoy en día la tasa se encuentra en niveles de 3.8.

Durante 2018, el mercado se ha mantenido activo en rentas e inversiones de inmuebles industriales, durante el año se absorbieron más de 180 mil metros cuadrados, en los principales corredores.

A diciembre de 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$5.1 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$4.80 y \$5.9 por m², dentro de los once corredores monitoreados. Los precios han mostrado un incremento de casi un dólar comparándolo con el 4T 2017,

Tijuana es una ciudad muy importante para el comercio de exportación e importación. Las expectativas para la ciudad son positivas, se espera que continúe un crecimiento medido y con una estabilidad en los niveles de precios.

Querétaro

Querétaro cuenta con más de 4.1 millones de metros cuadrados de inventario industrial clase A, en más de 351 propiedades monitoreadas. Durante el año 2018 se incorporaron 11 naves industriales nuevas por más de 200 mil metros cuadrados.

La oferta de superficie disponible ha ido en decremento desde finales de 2016, en el cual se registraban niveles cercanos a 7.5%, actualmente la oferta se ha reducido de manera importante, a diciembre de 2018, la tasa de disponibilidad se registró en 3.4%.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Querétaro es importante y se espera que durante el año 2019 se entreguen 126 mil metros cuadrados, de manera adicional se espera que en los próximos años se concluyan 70 mil m² que se encuentran en proyecto.

Durante el 2018 se reportaron transacciones de renta y venta en inmuebles clase A por más de 270 mil metros cuadrados, en los cinco submercados que componen la ciudad.

A diciembre del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$4.0 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$3.4 y \$4.65 por m², dentro de la zona metropolitana.

En los últimos años, Querétaro se ha consolidado como la ciudad más importante de la zona del Bajío, en el mercado industrial. Al mismo tiempo, es la conexión carretera de la Ciudad de México con las ciudades fronterizas más importantes. Las expectativas de la ciudad son totalmente positivas en el crecimiento de nuevas zonas industriales y la consolidación de las existentes.



Fuente: Colliers

Ciudad Juárez

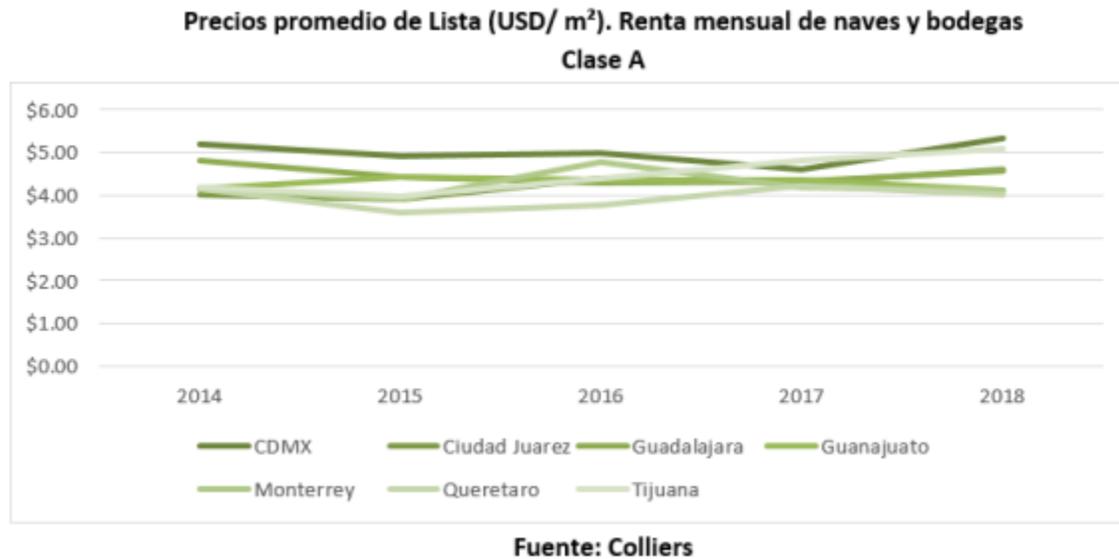
En Ciudad Juárez se cuenta con más de 199 propiedades clase A, lo que representa 3.2 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2018 se incluyeron al inventario 10 nuevas naves clase A (178 mil m²). Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 101 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La oferta de superficie disponible se ha mantenido desde inicios de 2016, en el cual se registraban niveles cercanos a 6.5% a finales de 2018, la tasa de disponibilidad se encuentra en 6.7%.

Durante 2018, el mercado se registró actividad en rentas e inversiones de inmuebles industriales de manera importante, a final del año se absorbieron más de 112 mil metros cuadrados, en los principales submercados.

Al final del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$4.6 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual aumentaron conforme al 2017 y oscilan entre U.S. \$4.30 y \$4.9 por m², dentro de los siete corredores monitoreados.

Ciudad Juárez, se encuentra estratégicamente bien ubicada, con buena mano de obra y especialización en los productos de manufactura, se espera que continúe con un crecimiento importante, aunado a una demanda sostenida y con precios en los niveles similares a los reportados.



Guanajuato

En las ciudades que componen Guanajuato se cuentan con más de 450 propiedades clase A, lo que representa 7.5 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2018 se incluyeron al inventario nuevas naves clase A (490 mil m²). Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 230 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La oferta de superficie disponible se incrementó a finales de 2017 en la cual se registró una tasa de disponibilidad de 4%, a finales de 2018, la tasa de disponibilidad se encuentra en 2.8%.

Durante 2018, el mercado se registró actividad en rentas e inversiones de inmuebles industriales de manera importante, a final del año se absorbieron 400 mil metros cuadrados, en los principales submercados.

Al final del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$4.1 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual se mantuvieron conforme al 2017 y oscilan entre U.S. \$3.55 y \$4.75 por m², dentro de los siete corredores monitoreados.

Las ciudades que conforman Guanajuato se encuentran estratégicamente muy bien ubicadas, sobre la autopista 45 con conectividad directa a E.U. y con mano de obra especializada, se espera que continúe con un crecimiento sostenido, una demanda activa y precios en los niveles similares a los reportados.

Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas en el país se concentra en las tres ciudades más grandes: Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. En los últimos años, dichas ciudades continúan con un aumento importante en su inventario en conjunto con una demanda activa.

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

Monterrey, mantiene una oferta de superficie alta, adicionalmente el mercado continúa con el desarrollo de nuevos inmuebles. Es importante señalar que la demanda en la ciudad se mantiene activa, sin embargo, no ha sido suficiente para disminuir la tasa de disponibilidad.

En Guadalajara, la construcción de nuevos inmuebles corporativos se ha incrementado, actualmente se encuentran en desarrollo más de 200 mil m² lo que significa un 34% del inventario actual de la ciudad, se espera que, durante los siguientes años la industria muestre un mayor dinamismo, la tasa de disponibilidad aumento en el 2018 y los precios se han mantenido relativamente constantes.

Los precios de salida en renta se mantienen en Dólares principalmente, sin embargo, a raíz de los cambios en el entorno internacional, los desarrolladores y propietarios han tomado una postura más flexible en la negociación de los contratos. Es importante tomar en cuenta que el tipo de cambio del dólar ha mostrado un aumento durante el 2018, sin embargo, la actividad no se ha visto afectada y se espera que la demanda y los precios continúen con la misma tendencia en el corto y mediano plazo.



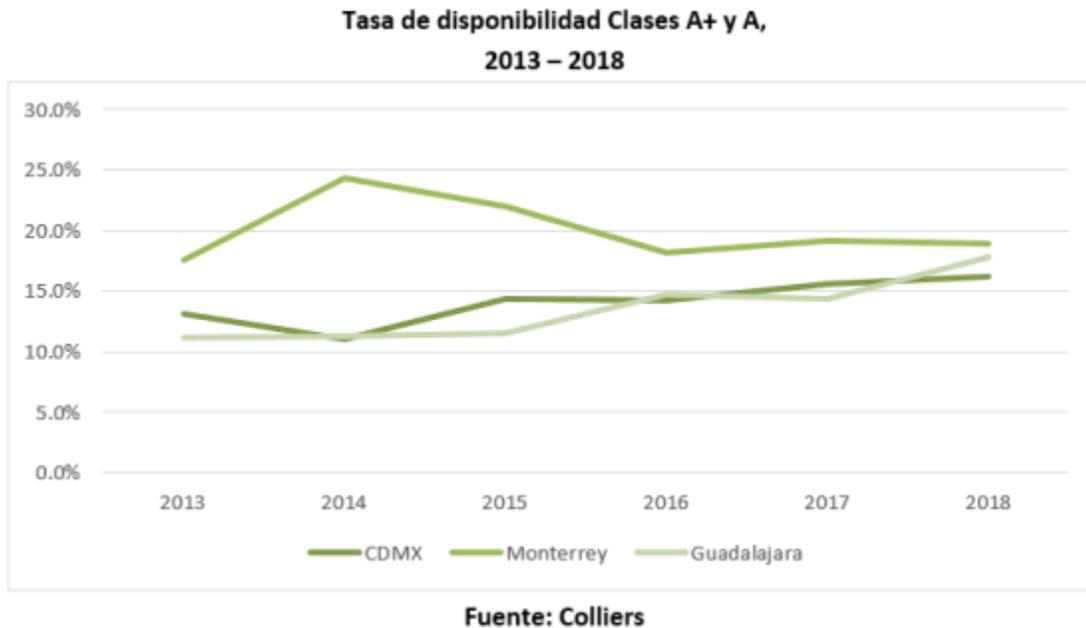
Ciudad de México

Durante año 2018 en la ciudad de México y área metropolitana, se monitoreó la incorporación de 34 edificios clase A+ y A que se añadieron al mercado, aumentando el inventario en más 540 mil metros cuadrados, algunos de estos edificios construidos fueron pre-arrendados de manera importante.

Aunque la actividad del mercado y la demanda se encuentran dinámicas, la incorporación de nuevas propiedades ha causado que la tasa de desocupación muestre un aumento significativo en algunos submercados de la ciudad, actualmente la tasa de disponibilidad para edificios de clase A+ y A está en 16.4%.

En la actualidad, más de 1.4 millones de metros cuadrados se encuentran en construcción en inmuebles clase A+ y A en 67 propiedades. Los proyectos mencionados deberán incorporarse durante los siguientes años.

Los precios en la zona metropolitana de la ciudad de México, dentro de sus principales submercados, son de EUA\$24 y EUA\$36 por metro cuadrado en el área CBD y entre EUA\$15 y EUA\$27 por metro cuadrado en las áreas suburbanas. Se espera que los precios continúen con el mismo comportamiento.



Monterrey

En Monterrey se cuenta con 119 propiedades clase A+ y A, lo que representa 1.0 millón de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2018 se incluyeron al inventario 11 nuevos edificios de primera categoría.

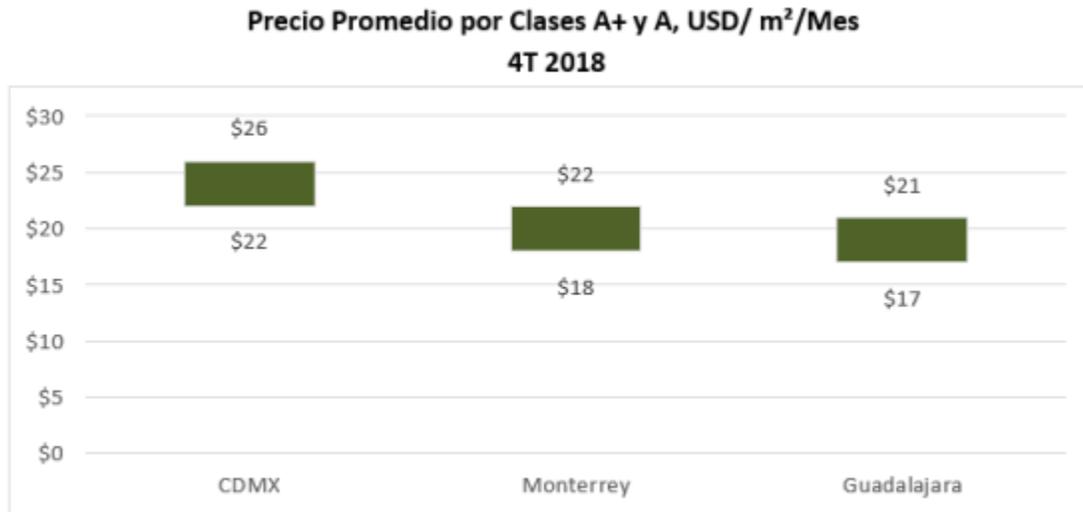
Se espera que durante los siguientes 3 años se incorporen más de 315 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La oferta de superficie disponible se ha mantenido desde finales de 2016, en el cual se registraba en niveles cercanos a 18.2%, a diciembre de 2018 la tasa de disponibilidad se registra en niveles de 18.9%.

Durante 2018, el mercado se registró una absorción de inmuebles corporativos de 54 mil metros cuadrados, en los principales submercados.

Al final del año 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de U.S. \$20 por m² mensual para edificios clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre U.S. \$18 y \$22 por m², dentro de los nueve corredores monitoreados.

El desarrollo continúa en la ciudad de Monterrey, lo que ocasionará un aumento en la tasa de disponibilidad y una presión a lo precios a la baja de no activarse una mayor demanda, siendo la segunda ciudad más importante del país en términos económicos, se espera que el impulso industrial y corporativo sea mayor a pesar del entorno macroeconómico nacional.



Fuente: Colliers

Guadalajara

En la zona metropolitana de Guadalajara en el año 2018, dentro de los 7 corredores principales se cuenta con 52 propiedades de primera categoría, lo que representa 594 mil metros cuadrados de inventario total.

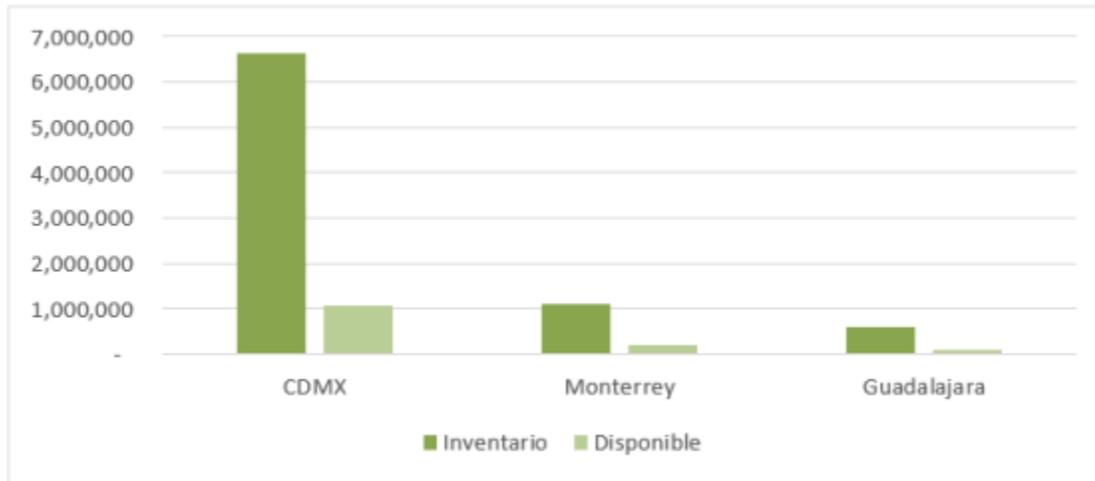
La oferta de superficie disponible se ha incrementado durante el último año, registrando un aumento de 14.3% registrado en diciembre de 2017 a 17.8% registrado en diciembre de 2018.

En la actualidad hemos monitoreado 11 edificios clase A+ y A en construcción, lo cual incrementará el inventario a más 205 mil metros cuadrados. Se espera que estos proyectos se completen en los próximos 3 años.

A diciembre de 2018, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA\$19 por m² mensual para edificios clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA\$17 y EUA\$21 por m², dentro de los siete corredores monitoreados. Se espera que los precios continúen con los mismos niveles.

Guadalajara muestra un crecimiento sostenido en inmuebles de primera categoría, impulsado en gran medida por el desarrollo económico e industrial que existe en la ciudad, a pesar de la incertidumbre de los temas macroeconómicos, las expectativas son positivas y se estima que continúe con la misma tendencia de crecimiento.

**Inventario vs disponible clase A+ and A
4T 2018**



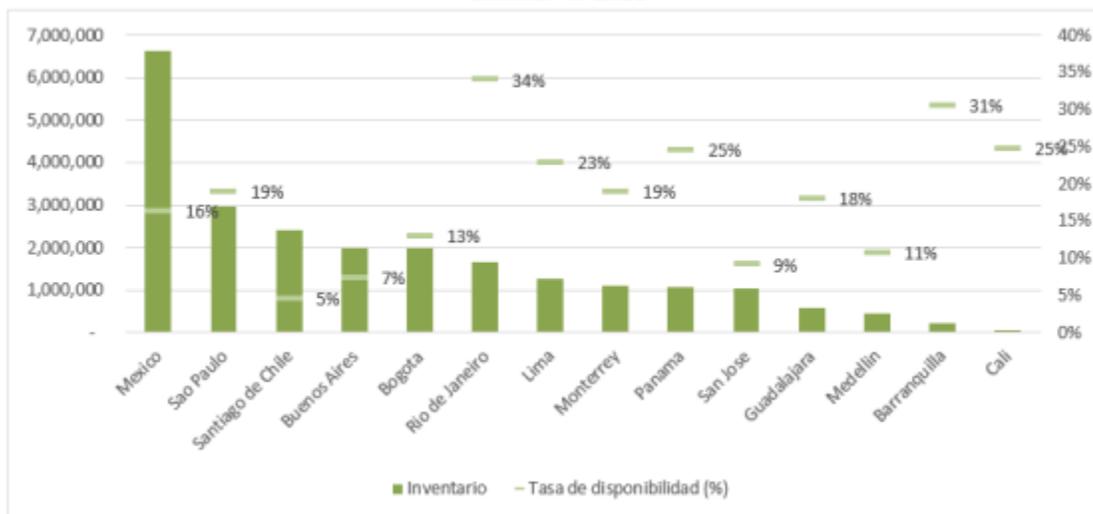
Fuente: Colliers

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

Mexico mantiene un crecimiento sostenido en las principales ciudades con tasas de disponibilidad que se mantienen estables o muestran indicios a la baja y con precios de salida en niveles competitivos. El mercado inmobiliario de oficinas en América Latina continúa en crecimiento y podemos encontrar mercados importantes como; Sao Paulo, Santiago de Chile y Buenos Aires cuya oferta de inmuebles corporativos rebasan los 2 millones de metros cuadrados.

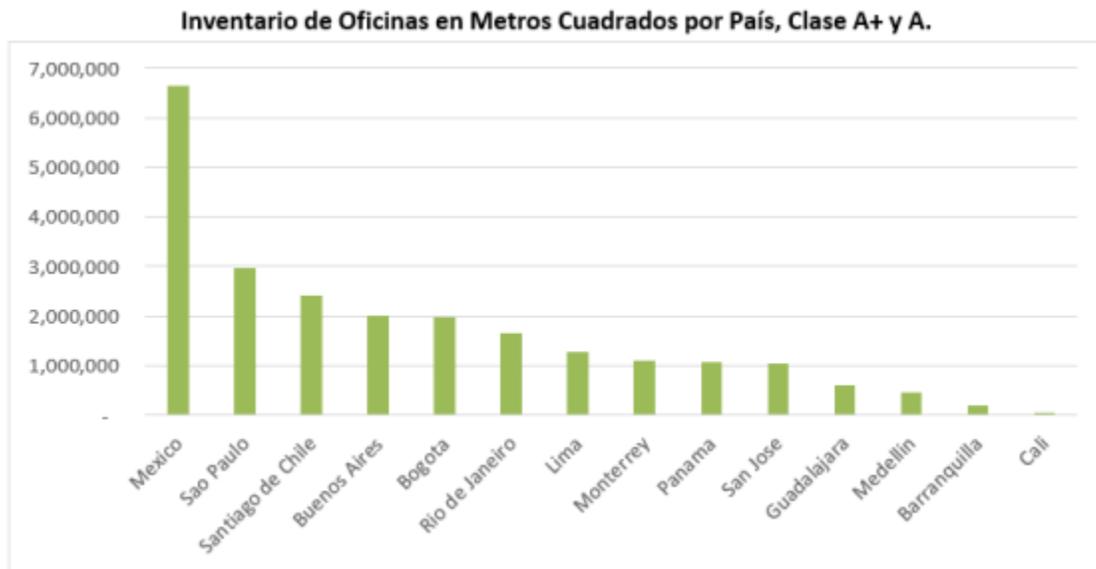
La Ciudad de Mexico es el mercado más grande de América Latina duplicando el área rentable de oficinas de Sao Paulo lo que representa un mercado con oportunidades.

**Inventario y Tasa de Disponibilidad Clase A+ y A
Oficinas 4T 2018**



Fuente: Colliers

Los mercados con una mayor tasa de disponibilidad en inmuebles de oficinas clase A+ y A de América Latina, se registran en Rio de Janeiro (34%), Barranquilla (25%), Panamá (25%), lo que representa; 567 mil m², 65 mil m² y 262 mil m² respectivamente.



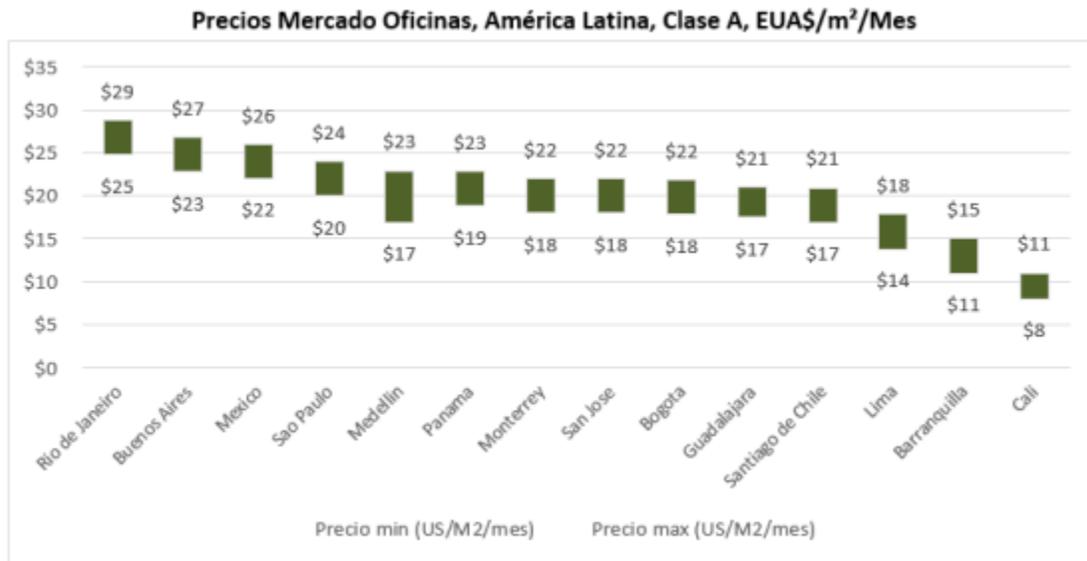
Fuente: Colliers

La Ciudad de Mexico registra más de un millón metros cuadrados disponibles en inmuebles de primera categoría, sin embargo, eso representa solo el 16% de la tasa de disponibilidad, a diferencia de los 560 mil m² registrados en Rio de Janeiro, que significa una tasa de disponibilidad de 34%.



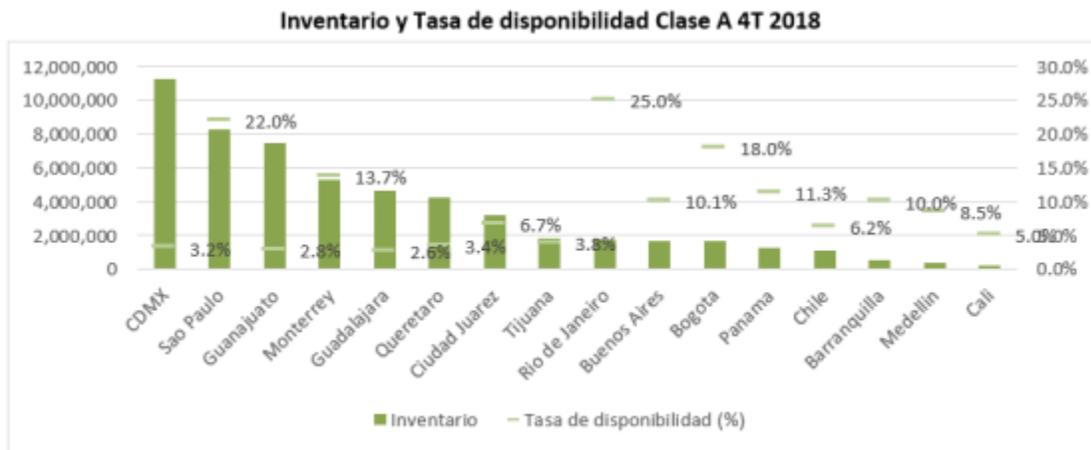
Fuente: Colliers

En el mercado de oficinas en la ciudad de México, el ingreso mensual promedio para espacios de oficinas clase A+ y A, en diciembre de 2018 es EUA\$23.4 por m², similar en comparación con otras ciudades de América Latina, tales como Buenos Aires y Sao Paulo.



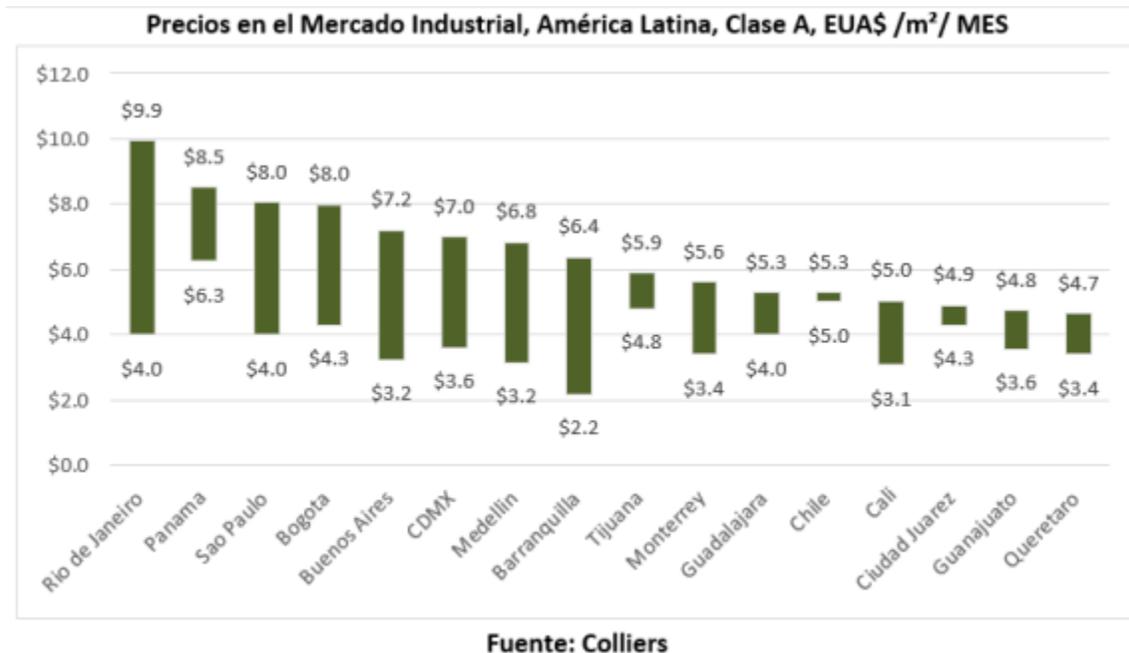
Fuente: Colliers

El Mercado Industrial en América Latina, mantiene un constante crecimiento en el inventario de muchos países; como se comentó anteriormente, México es el mercado principal y muestra tasas de disponibilidad muy bajas. En comparación con los distintos mercados, México representan una gran oportunidad de inversión.



Fuente: Colliers

De acuerdo con Colliers International, el ingreso mensual promedio de la clase del sector industrial en el área metropolitana de ciudad de México, el precio por metro cuadrado a diciembre 2017 es de EUA\$3.6 a EUA\$7.0 por metro cuadrado mensual, en comparación con los mercados como: Panamá, Sao Paulo y Rio de Janeiro, México registra costos de arrendamiento sumamente competitivos.



Nuestro país se encuentra en una etapa de cambio de administración, misma que ha realizado cambios abruptos y rápidos a la inercia que se venía mostrando con anterioridad, sin embargo, consideramos que a pesar de lo anterior existe un dinamismo importante en la actividad del mercado mexicano en sus distintos mercados: industrial, comercial y oficinas,

Los distintos mercados en el país continúan mostrando absorciones positivas, cambios mínimos en los precios de salida y una construcción activa en los tres sectores, estos indicadores nos muestran claramente a un país fuerte con oportunidades en el corto y mediano plazo.

Entorno General de la Competencia y Oportunidades de Inversión

Durante el año 2018, el mercado inmobiliario continúa presentando condiciones favorables para los inversionistas y desarrolladores por el dinamismo del mercado inmobiliario en todos los sectores (comercial, industrial y oficinas). El hecho de que la gran mayoría de los sectores de bienes raíces comenzaran a introducir mejoras, permite a los inversionistas seguir buscando opciones para diversificar sus carteras.

A pesar de los acontecimientos registrados en el mundo, la economía mexicana ofrece oportunidades interesantes para los inversionistas con un perfil adecuado para comprender la dinámica del mercado y los riesgos que pueden conducir a inversiones de este tipo. En México, hay varios productos financieros y de inversión de bienes raíces, tales como los CKDs, FIBRAS y acciones, los cuales son el resultado de los fondos de inversión privados decididos a participar de manera institucional, estructurada y ordenada. Estas herramientas apoyan y capitalizan a los desarrolladores y a los proyectos con características específicas, lo cual ha generado una mayor credibilidad en el sector de inversión. Hoy en día, el mercado de bienes raíces en México está conformado por una cantidad de desarrolladores limitada que tienen la capacidad económica y los conocimientos para completar proyectos a gran escala.

Debemos destacar que el tamaño actual de nuestra cartera (medido por el área bruta rentable) es comparable a la cartera de grandes propietarios y desarrolladores de bienes raíces comerciales en México. Además, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que cuenta con una cartera muy diversificada y con el potencial de importantes ampliaciones en el mediano plazo basado en nuestros acuerdos de exclusividad con los miembros del grupo E con

arreglo a nuestra tutela y nuestros proyectos de inversión. Con nuestros Administradores, esperamos hacer uso de políticas de endeudamiento históricamente conservadoras y la capacidad de suministro del grupo E para continuar con nuestro plan de crecimiento.

Grupo E mantiene un monitoreo continuo del mercado para conocer las estrategias y cambios en el mismo. Con ello, tenemos conocimiento de los desarrolladores inmobiliarios del país que compitan directamente con nosotros en los diferentes mercados, zonas y regiones en los que operamos. También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administrar una cartera diversificada de inmuebles que compiten con nuestras propiedades en diferentes sectores. Con respecto a nuestras propiedades comerciales, existen los desarrolladores especializados en bienes raíces comerciales, mismas que operan en mercados similares a nuestro mercado objetivo.

Actualmente, hay catorce FIBRAS en México, algunas de ellas han puesto su CBFi en México y en el extranjero, esto con el fin de diversificar los mercados de inversionistas y no depender sólo de los inversionistas nacionales. Las FIBRAS existentes son los siguientes:

1. Fibra UNO (FUNO): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
2. Fibra Hotel (FIHO): Únicamente propiedades Hoteleras
3. Fibra INN (FINN): Únicamente propiedades Hoteleras
4. Fibra TerraFina (TERRA): Únicamente propiedades industriales
5. Fibra Macquaire (FIBRA MQ): Cartera Diversificada (Industrial, Retail y Oficinas)
6. Fibra Danhos (DANHOS): Cartera Diversificada (Retail y Oficinas)
7. Fibra Shop (FSHOP): Únicamente propiedades de Retail
8. Fibra Prologis (FIBRAPL): Únicamente propiedades industriales
9. Fibra MTY (FMTY): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
10. Fibra HD (FIBRA HD): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
11. Fibra CFE (FCFE): Propiedades de infraestructura
12. Fibra Hipo (FHIPO): Únicamente propiedades residenciales
13. Fibra Educa (EDUCA): Instituciones educativas
14. Fibra Plus (FPLUS) Bienes inmuebles destinados al arrendamiento

Estructura de administración:

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

i) Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, a los Administradores y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar a los Administradores el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;

- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento.

Reportes

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Contraprestación

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

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

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento los Administradores y nosotros, al 31 de diciembre de 2018, no existían juicios o procedimientos administrativos relevantes que pudieran tener un impacto significativo para nuestros Tenedores de CBFIs o CBs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro a partir de dicha fecha exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Al 31 de diciembre de 2018, ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hacen referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encontraban en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, tendrán derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

Los Tenedores de CBs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CBs, relativos a las Emisiones directas o al amparo del programa que tenemos autorizado conforme a lo establecido en los Títulos y Suplementos Informativos correspondientes.

Distribuciones:

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones

autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas.

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación se presenta una tabla que incluye, por los periodos indicados, información respecto a las Distribuciones de Efectivo realizadas desde nuestra oferta pública inicial y el NAV por CBFÍ al final de cada periodo:

	<u>Por CBFÍ</u>	<u>Fecha de Pago</u>	<u>Total distribuido</u>
	<i>(Ps.)</i>	<i>(Ps. en miles)</i>	
2011			
Primer trimestre	0.0343	26 mayo 2011	14,478
Segundo trimestre	0.3022	7 julio 2011	127,684
Tercer trimestre	0.3779	13 octubre 2011	159,711
Cuarto trimestre	0.3689	14 febrero 2012	155,884
2012			
Primer trimestre	0.1960	23 abril 2012	156,103
Segundo trimestre	0.3000	17 julio 2012	252,685
Tercer trimestre	0.4045	18 diciembre 2012	340,677
Cuarto trimestre	0.4216	31 enero 2013	355,115
2013			
Primer trimestre	0.3700	9 mayo 2013	581,786
Segundo trimestre	0.4100	9 agosto 2013	738,256
Tercer trimestre	0.4504	11 noviembre 2013	814,771
Cuarto trimestre	0.4800	13 febrero 2014	868,327
2014			

Primer trimestre	0.4366	9 mayo 2014	826,814
Segundo trimestre	0.4014	11 agosto 2014	1,154,948
Tercer trimestre	0.4976	7 noviembre 2014	1,432,474
Cuarto trimestre	0.4890	16 febrero 2015	1,407,521
2015			
Primer trimestre	0.4921	11 mayo 2015	1,470,962
Segundo trimestre	0.4934	7 agosto 2015	1,499,272
Tercer trimestre	0.5005	9 noviembre 2015	1,525,891
Cuarto trimestre	0.5097	11 febrero 2016	1,629,778
2016			
Primer trimestre	0.5020	9 mayo 2016	1,607,651
Segundo trimestre	0.4801	9 agosto 2016	1,546,481
Tercer trimestre	0.4894	9 noviembre 2016	1,586,799
Cuarto trimestre	0.5116	9 febrero 2017	1,662,539
2017			
Primer trimestre	0.5154	9 mayo 2017	1,684,261
Segundo trimestre	0.5115	9 agosto 2017	1,701,892
Tercer trimestre	0.5166	4 octubre 2017	1,718,800
Cuarto trimestre	0.5107	2 febrero 2018	2,020,680
2018			
Primer trimestre	0.5297	9 mayo 2018	2,093,789
Segundo trimestre	0.5401	9 agosto 2018	2,127,113
Tercer trimestre	0.5550	9 noviembre 2018	2,164,503
Cuarto trimestre	0.5755	12 febrero 2018	2,238,761

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

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;

- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX de Mantenimiento para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 536 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 346 comerciales, 116 industriales y 97 de oficinas, con 8.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.3 millones comerciales, 4.0 millones industriales y 1.1 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 del 94.3%.] Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 346 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.3 millones de metros cuadrados (38.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 94.8% en base al GLA.
- 116 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 4.1 millones de metros cuadrados (47.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.2% en base al GLA.
- 97 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.2 millones de metros cuadrados (14% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 89.3% en base al GLA.]

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	330	346	3,294,654	38.2%	93.2%	8,141,047	52.0%	217.22
Industrial ⁽²⁾	115	116	4,117,666	47.8%	96.9%	3,880,496	24.8%	80.79
Oficinas ^(3,4)	91	97	1,202,404	14.0%	92.9%	3,623,644	23.2%	281.29
Total 2018	536	559	8,614,725	100.0%	95.0%	15,645,187	100.0%	158.75

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

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

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

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas únicamente incluye el 70% de los dividendos de la Cartera Torre Mayor (a partir de diciembre 2018). Antes de la adquisición del 21% se recibía el 49%.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2017 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	329	344	3,321,756	39.3%	94.6%	7,098,362	49.4%	188.21
Industrial ⁽²⁾	113	114	4,002,542	47.4%	96.4%	3,603,339	25.1%	77.82
Oficinas ^(3,4)	89	94	1,123,488	13.3%	86.0%	3,657,545	25.5%	315.60
Total 2017	531	552	8,447,785	100.0%	94.3%	14,359,246	100.0%	150.18

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

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

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.8% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2016 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	309	325	2,954,328	40.1%	93.6%	5,993,459	48.7%	180.70
Industrial ⁽²⁾	104	105	3,570,278	48.4%	96.5%	3,199,447	26.0%	77.36
Oficinas ^(3,4)	84	89	845,330	11.5%	88.2%	3,101,373	25.2%	346.64
Total 2016	497	519	7,369,935	100.0%	94.4%	12,294,279	100.0%	147.29

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.7% del RFA.

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

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

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2018:

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾ ()	Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾ ()
01000 INICIAL	17	719,079	679,415	94%	19000 MAINE 21000	6	152,818	146,292	96%
02000 GRIS	1	77,393	77,393	100%	CALIFORNIA	30	398,701	360,861	91%
03000 BLANCO	1	44,457	44,407	100%	22000 ESPACIO AGS	1	22,509	21,191	94%
04000 AZUL	23	125,175	122,641	98%	23000 LA VIGA	1	51,857	42,857	83%
05000 ROJO	219	173,884	158,969	91%	24000 R15	4	290,067	173,160	95%
06000 S. VILLAHERMOSA	1	21,853	18,046	83%	25000 SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
07000 VERDE	1	117,786	117,786	100%	26000 HOTEL CEN HIS	1	40,000	39,983	100%
08000 MORADO	16	545,548	501,286	92%	28000 SAMARA	1	133,690	126,777	95%
09000 TORRE MAYOR	1	83,971	78,315	93%	29000 KANSAS	12	364,908	325,990	89%
10000 PACE	2	43,593	43,593	100%	31000 INDIANA	17	256,161	256,161	100%
12000 G30	32	1,941,844	1,827,628	99%	32000 OREGON	3	34,118	33,429	98%
13000 INDIVIDUALES IND	2	73,890	73,890	100%	33000 ALASKA	6	127,026	116,906	92%
15000 INDIVIDUALES	10	232,215	142,191	97%	34000 TURBO	16	385,320	355,880	92%
16000 VERMONT	34	529,871	483,001	91%	37000 APOLO II	16	238,669	231,837	97%
17000 APOLO	47	921,402	883,736	96%	38000 FRIMAX	3	264,265	264,265	100%
18000 P12	10	91,174	77,134	85%	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 289,614 m2 de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Tipo de Activo

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados líderes del sureste, incluyendo Quintana Roo y Chiapas; y otros mercados importantes en México, incluyendo Jalisco, Nuevo León, Guanajuato, la Ciudad de México y el Estado de México; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.

- **Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Chihuahua, Coahuila, la Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas principales y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.
- **Cartera de Oficinas:** Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, incluyendo Nuevo León, Jalisco, la Ciudad de México y el Estado de México. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

Diversificación Geográfica

Al 31 de diciembre de 2018, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todos los estados de México. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2018:

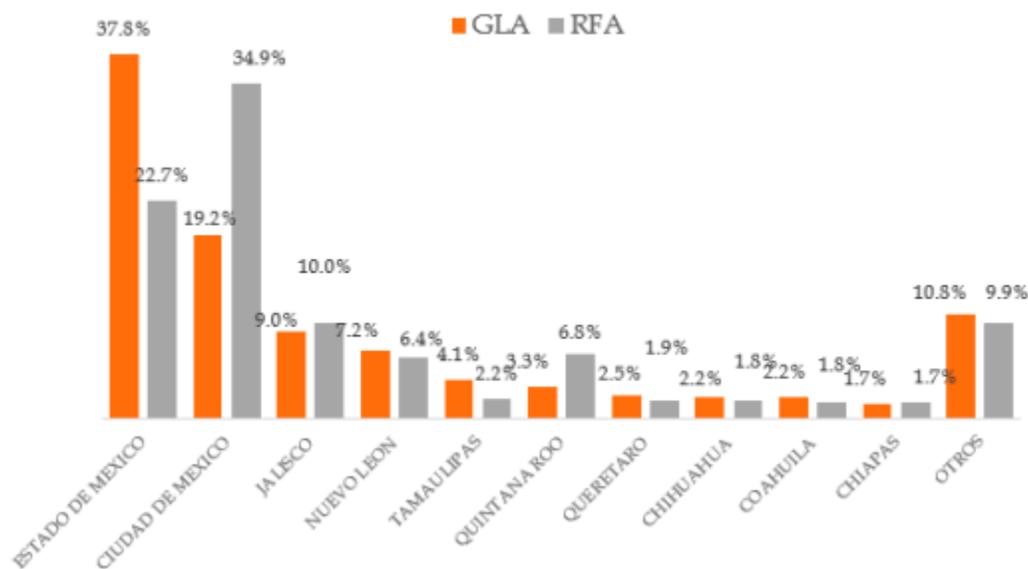
Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	68.7	67.3	98%	102.7	7
BAJA CALIFORNIA	13.1	13.1	100%	20.1	16
BAJA CALIFORNIA SUR	35.1	24.1	69%	62.2	4
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	1.6	2
CHIAPAS	142.4	122.8	86%	267.5	7
CHIHUAHUA	192.6	188.1	98%	289.2	21
CIUDAD DE MEXICO	1,650.0	1,468.9	94%	5,454.2	117
COAHUILA	191.7	172.7	90%	277.0	20
COLIMA	14.3	14.3	100%	22.3	5
DURANGO	24.3	24.3	100%	34.4	3
ESTADO DE MEXICO	3,254.4	3,113.1	99%	3,544.7	71
GUANAJUATO	54.9	54.8	100%	148.8	7
GUERRERO	73.6	61.2	83%	130.3	10
HIDALGO	61.7	58.7	95%	124.5	3
JALISCO	775.4	655.2	98%	1,561.4	35
MICHOACAN	1.1	1.1	100%	1.8	2
MORELOS	43.1	41.2	96%	66.1	4
NAYARIT	44.8	42.5	95%	92.6	2
NUEVO LEON	620.1	566.7	91%	1,000.4	65
OAXACA	34.0	33.9	100%	35.6	3
PUEBLA	47.2	47.2	100%	55.8	7

QUERETARO	211.3	201.1	95%	295.4	13
QUINTANA ROO	287.9	275.7	96%	1,058.5	11
SAN LUIS POTOSI	41.5	34.5	83%	33.9	7
SINALOA	20.4	20.0	98%	26.1	8
SONORA	106.1	102.0	96%	149.4	18
TABASCO	22.2	18.3	83%	47.4	2
TAMAULIPAS	354.9	301.6	85%	343.9	35
TLAXCALA	35.5	35.1	99%	68.2	1
VERACRUZ	106.3	96.2	90%	164.6	20
YUCATAN	78.3	72.8	93%	154.9	9
ZACATECAS	7.0	7.0	100%	9.7	1
Total 2018 ⁽¹⁾	8,614.7	7,936.5	95%	15,645.19	536
Total 2017 ⁽¹⁾	8,448	7,968	94%	14,359.30	531
Total 2016 ⁽¹⁾⁽²⁾	7,369.9	6,956.0	94%	12,294.0	497
Total 2015 ⁽²⁾	7,079.3	6,721.9	95%	10,942.47	488

⁽¹⁾ El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

⁽²⁾ Se incluyen cifras totales de 2017, 2016 y 2015 como referencia.

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2018:



Diversificación de Arrendatarios

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2018, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 26.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 26.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 11.4% del GLA de nuestra Cartera o el 8.8% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.2% del GLA de nuestra Cartera y 3.8% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que

nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2018, 2017 y 2016:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,322,954	8.8%	Tienda de Autoservicio	900,641	11.4%
Planteles Educativos	569,295	3.8%	Planteles Educativos	256,161	3.2%
Banco	455,305	3.0%	Cine	193,507	2.5%
Entidad Gubernamental	365,053	2.4%	Cine	137,658	1.7%
Espacio de Co-working	295,038	2.0%	Bienes de Consumo	127,910	1.6%
Cine	275,328	1.8%	Empresa de Logística	115,983	1.5%
Bienes de Consumo	225,753	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Estacionamiento	198,079	1.3%	Tienda de Autoservicio	98,324	1.2%
Grupo Hotelero	155,122	1.0%	Manufacturera de Vidrio	87,660	1.1%
Grupo Hotelero	152,439	1.0%	Cine	87,485	1.1%
10 Clientes 2018	4,014,366	26.6%	10 Clientes 2018	2,111,371	26.8%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,294,911	9.0%	Tienda de Autoservicio	872,999	11.0%
Educación	508,631	3.5%	Educación	256,161	3.2%
Banco	401,209	2.8%	Banco	189,220	2.4%
Entidad Gubernamental	348,000	2.4%	Educación	163,000	2.1%
Entretenimiento	253,041	1.8%	Entretenimiento	135,498	1.7%
Alimentos	208,244	1.5%	Alimentos	127,944	1.6%
Estacionamiento	176,287	1.2%	Logística	115,983	1.5%
Proveedor de Oficinas Compartidas	150,642	1.0%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Hospedaje	147,701	1.0%	Industrial	87,660	1.1%
Hospedaje	140,441	1.0%	Bienes de Consumo	87,263	1.1%
10 Clientes 2017	3,629,108	25.3%	10 Clientes 2017	2,141,769	27.0

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,018,478	8.3%	Tienda de Autoservicio	745,157	10.7%
Educación	477,205	3.9%	Educación	256,161	3.7%
Banco	339,790	2.8%	Banco	181,007	2.6%
Entretenimiento	210,868	1.7%	Educación	163,000	2.3%
Alimentos	190,624	1.6%	Alimentos	124,000	1.8%

Estacionamiento	149,458	1.2%	Entretenimiento	123,912	1.8%
Hospedaje	135,072	1.1%	Logística	115,983	1.7%
Hospedaje	133,879	1.1%	Tienda de Autoservicio	100,076	1.4%
Logística	100,018	0.8%	Bienes de Consumo	83,026	1.2%
Gobierno	95,591	0.8%	Panificadora	82,222	1.2%
10 Clientes 2016	2,850,981	23.2%	10 Clientes 2016	1,974,545	28.4%

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Tomamos una actitud proactiva respecto nuestros arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando las Propiedades frecuentemente. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios en relación con sus intenciones respecto al espacio en las Propiedades existentes así como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestros Administradores y nuestro Asesor así como nuestros directivos, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Al 31 de diciembre de 2018, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.3 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales y de oficinas era de aproximadamente 5.5, 3.6 y 3.4 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2018, aproximadamente 8.7% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 688,643 m² de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 13.2% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten. Al cierre del 2018, 8.7% del GLA y 13.2% de RFA está sujeto a Contratos Tácitamente Renovados.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2018, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽³⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2019	962,652	12.1%	1,877,097	12.0%	156,425
2020	1,143,100	14.4%	2,203,106	14.1%	183,592
2021	1,022,440	12.9%	1,804,874	11.5%	150,406
2022	739,237	9.3%	1,529,079	9.8%	127,423
2023+	3,380,428	42.6%	6,168,436	39.4%	514,036

Contratos					
Tácitamente	688,643	8.7%	2,062,596	13.2%	171,883
Renovados ⁽⁹⁾					
Total	7,936,499	100.0%	15,645,187	100.0%	1,303,766

⁽⁸⁾ La información contenida en estas tablas es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

⁽⁹⁾ Se refiere a los metros cuadrados de GLA ocupado y/o rentado al periodo indicado en la tabla correspondiente.

⁽¹⁰⁾ RFA se refiere a la Renta base mensual al 31 de diciembre de 2018 multiplicado por 12.

⁽¹¹⁾ Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% del GLA ocupado de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino.

⁽¹²⁾ Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2018, 82.2% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 17.8% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

Tipos de Activos

Comercial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por estado al 31 de diciembre de 2018:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	36.6	35.2	96.1%	71.5	5
BAJA CALIFORNIA	9.0	9.0	100.0%	13.8	13
BAJA CALIFORNIA SUR	35.1	24.1	68.6%	62.2	4
CAMPECHE	1.0	1.0	100.0%	1.6	2
CHIAPAS	126.8	107.2	84.5%	263.0	6
CHIHUAHUA	110.5	106.0	95.9%	216.1	15
CIUDAD DE MEXICO	709.8	690.4	97.4%	2,427.9	67
COAHUILA	53.7	53.4	99.4%	114.3	14
COLIMA	13.9	13.9	100.0%	20.8	4
DURANGO	1.2	1.2	100.0%	1.0	2
ESTADO DE MEXICO	534.0	512.7	96.0%	910.7	33
GUANAJUATO	34.3	34.2	99.6%	121.5	6
GUERRERO	73.6	61.2	83.2%	130.3	10
HIDALGO	61.7	58.7	95.3%	124.5	3
JALISCO	484.6	395.9	97.4%	1,179.6	27
MICHOACAN	1.1	1.1	100.0%	1.8	2
MORELOS	38.4	36.6	95.3%	61.7	3

NAYARIT	44.8	42.5	94.9%	92.6	2
NUEVO LEON	235.8	217.7	92.3%	563.3	26
OAXACA	34.0	33.9	99.7%	35.6	3
PUEBLA	1.0	1.0	100.0%	2.5	2
QUERETARO	22.5	22.2	98.7%	84.4	5
QUINTANA ROO	246.7	234.5	95.0%	984.9	10
SAN LUIS POTOSI	9.3	9.3	100.0%	11.4	5
SINALOA	19.6	19.2	97.8%	24.2	7
SONORA	84.5	80.3	95.1%	142.8	15
TABASCO	22.2	18.3	82.8%	47.4	2
TAMAULIPAS	31.0	25.5	82.4%	50.4	11
TLAXCALA	35.5	35.1	99.1%	68.2	1
VERACRUZ	101.2	91.1	90.0%	156.3	17
YUCATAN	74.3	68.8	92.6%	145.0	7
ZACATECAS	7.0	7.0	100.0%	9.7	1
Total 2018	3,294.65	3,048.46	95%	8,141.05	330
Total 2017^(a)	3,321.80	3,143.00	95%	7,098.40	329
Total 2016^(a,b)	2,954.30	2,763.90	94%	5,993.50	309
TOTAL 2015⁽²⁾	2,857.00	2,663.70	93%	5,429.80	306

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

^(b) Se incluyen cifras totales de 2017, 2016 y 2015 como referencia.

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2018, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	M ² de contratos que expiran(2)	% de m ² de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)(5)
2019	75,200	8.5%	276,842	7.6%	23,070
2020	133,429	15.1%	485,209	13.4%	40,434
2021	74,705	8.4%	328,392	9.1%	27,366
2022	174,365	19.7%	687,944	19.0%	57,329
2023+	212,666	24.0%	1,047,061	28.9%	87,255
Contratos Tácitamente Renovados(3)	215,034	24.3%	798,195	22.0%	66,516
Total	885,399	100.0%	3,623,644	100.0%	301,970

^(a) La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

^(b) Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre de 2018.

^(c) Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

^(d) Es el monto anualizado de la Renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.

Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por estado al 31 de diciembre de 2018:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	30.8	30.8	100%	30.07	1
BAJA CALIFORNIA	-	-		0.00	0
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-		0.00	0
CAMPECHE	-	-		0.00	0
CHIAPAS	15.6	15.6	100%	4.50	1
CHIHUAHUA	82.1	82.1	100%	73.12	6
CIUDAD DE MEXICO	44.9	44.9	100%	44.94	1
COAHUILA	138.0	119.3	86%	162.67	6
COLIMA	-	-		0.00	0
DURANGO	23.2	23.2	100%	33.38	1
ESTADO DE MEXICO	2,578.6	2,561.6	99%	2422.75	34
GUANAJUATO	20.7	20.7	100%	27.26	1
GUERRERO	-	-		0.00	0
HIDALGO	-	-		0.00	0
JALISCO	235.9	235.9	100%	224.58	4
MICHOACAN	-	-		0.00	0
MORELOS	4.6	4.6	100%	4.41	1
NAYARIT	-	-		0.00	0
NUEVO LEON	340.5	324.9	95%	352.26	23
OAXACA	-	-		0.00	0
PUEBLA	45.5	45.5	100%	50.35	4
QUERETARO	160.2	151.4	95%	110.82	5
QUINTANA ROO	26.4	26.4	100%	23.33	1
SAN LUIS POTOSI	32.3	25.2	78%	22.45	2
SINALOA	-	-		0.00	0
SONORA	16.0	16.0	100%	1.03	1
TABASCO	-	-		0.00	0
TAMAULIPAS	322.4	274.6	85%	292.58	23
TLAXCALA	-	-		0.00	0
VERACRUZ	-	-		0.00	0
YUCATAN	-	-		0.00	0
ZACATECAS	-	-		0.00	0
Total 2018^(a)	4,117.67	4,002.64	97%	3,880.50	115
Total 2017^(a)	4,002.50	3,858.80	96%	3,603.30	113
Total 2016^(a)	3,570.30	3,446.50	97%	3,199.40	104
Total 2015^(a)	3,400.70	3,294.60	97%	2,810.29	101

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

^(b) Se incluyen cifras totales de 2017, 2016 y 2015 como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de diciembre de 2018, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	M ² de contratos que expiran(2)	% de m ² de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)(5)
2019	671,460	16.78%	630,929	16.26%	52,577
2020	750,279	18.74%	697,438	17.97%	58,120
2021	697,104	17.42%	674,032	17.37%	56,169
2022	325,230	8.13%	288,324	7.43%	24,027
2023+	1,331,536	33.27%	1,405,681	36.22%	117,140
Contratos Tácitamente Renovados(3)	227,033	5.67%	184,092	4.74%	15,341
Total	4,002,642	100.00%	3,880,496	100.00%	323,375

« La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

« Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre de 2018.

« Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.

« Es el monto anualizado de la renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.

Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por estado al 31 de diciembre de 2018:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	1.2	1.2	100%	1.1	1
BAJA CALIFORNIA	4.1	4.1	100%	6.3	3
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-		-	0
CAMPECHE	-	-		-	0
CHIAPAS	-	-		-	0
CHIHUAHUA	-	-		-	0
CIUDAD DE MEXICO	895.2	733.6	90%	2,981.4	49
COAHUILA	-	-		-	0
COLIMA	0.4	0.4	100%	1.5	1
DURANGO	-	-		-	0
ESTADO DE MEXICO	141.8	38.8	84%	211.2	4
GUANAJUATO	-	-		-	0
GUERRERO	-	-		-	0

HIDALGO	-	-	-	-	0
JALISCO	55.0	23.4	95%	157.2	4
MICHOACAN	-	-	-	-	0
MORELOS	-	-	-	-	0
NAYARIT	-	-	-	-	0
NUEVO LEON	43.8	24.0	55%	84.9	16
OAXACA	-	-	-	-	0
PUEBLA	0.7	0.7	100%	3.0	1
QUERETARO	28.6	27.5	96%	100.2	3
QUINTANA ROO	14.8	14.8	100%	50.3	0
SAN LUIS POTOSI	-	-	-	-	0
SINALOA	0.8	0.8	100%	2.0	1
SONORA	5.7	5.7	100%	5.5	2
TABASCO	-	-	-	-	0
TAMAULIPAS	1.4	1.4	100%	0.9	1
TLAXCALA	-	-	-	-	0
VERACRUZ	5.0	5.0	100%	8.3	3
YUCATAN	4.0	4.0	100%	9.9	2
ZACATECAS	-	-	-	-	-
Total 2018 ^(a)	1202.4	885.4	89%	3,623.64	91
Total 2017 ^(a)	1123.5	965.8	86%	3,657.50	89
Total 2016 ^(a)	845.3	745.6	88%	3,101.40	84
Total 2015 ^(a)	821.6	763.6	93%	2,702.36	81

^(a) Quintana Roo tiene una propiedad de usos mixtos que se considera en la tabla, señalándose la distribución de las propiedades que integran el componente comercial de nuestra Cartera por estado, porque el GLA del componente comercial es mayor al componente de oficinas para esta propiedad. Con motivo de lo anterior, para efectos de esta tabla, Quintana Roo no se considera que cuenta con propiedades de oficina.

^(b) El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Torre Reforma Latino. Mayor

^(c) Se incluyen cifras totales de 2017, 2016 y 2015 como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones de oficinas al 31 de diciembre de 2018, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos(1)	M ² de contratos que expiran(2)	% de m ² de contratos que expiran(2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles)(4)	% de la RFA total que expira en el año(4)	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)(5)
2019	75,200	8.5%	276,842	7.6%	23,070
2020	133,429	15.1%	485,209	13.4%	40,434
2021	74,705	8.4%	328,392	9.1%	27,366
2022	174,365	19.7%	687,944	19.0%	57,329
2023+	212,666	24.0%	1,047,061	28.9%	87,255
Contratos Tácitamente Renovados(3)	215,034	24.3%	798,195	22.0%	66,516
Total	885,399	100.0%	3,623,644	100.0%	301,970

^(a) La información contenida en esta tabla es con respecto a la fecha de firma de los Contratos de Arrendamiento. Sin embargo, ciertos Contratos de Arrendamiento inician su vigencia en la fecha en que el espacio rentable es entregado, la cual podría no estar

determinada en la fecha del presente documento, y podría ser una fecha posterior a la fecha de firma del Contrato de Arrendamiento respectivo. Por lo tanto, ciertos Contratos de Arrendamiento pueden vencer en una fecha posterior a la que se muestra.

- o Se refiere al GLA ocupado y/o rentado al 31 de diciembre de 2017.
- o Contratos que han terminado pero que continúan pagando Renta.
- o Es el monto anualizado de la renta que tuvo su fin de vigencia en el año señalado.
- o Para calcular la renta fija mensual por m² del GLA ocupado, se incluye el 100% del GLA ocupado de la Cartera TM, Cartera Reforma Latino y Cartera Torre Diana.

Nuevas Adquisiciones de Cartera

Durante 2018, logramos completar 4 operaciones de adquisiciones estratégicas por un monto de Ps. \$29.15 millones y EUA\$115.2 millones, lo que se reflejó en un crecimiento en 1 Propiedad y contribuyó al incremento en GLA de 0.2% o de 18,248 metros cuadrados respecto al año 2017, para terminar con una Cartera con 8,614,725 metros cuadrados de GLA y 536 Propiedades con 559 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	GLA una vez construido (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	# Propiedades
1. Montes Urales 620 ⁽¹⁾	26 abril 2018	17,087		60 US	1 propiedad
2. Piso 5 Corporativo Interlomas	22 octubre 2018	1,161		29.15 MXN	1 piso
3. Terreno Matamoros (Vermont)	27 noviembre 2018		5,574	0.3 US	1 terreno, actualmente en desarrollo
4. 21% Torre Mayor	29 noviembre 2018	0		54.9 US	% Propiedad
Total		18,248			

(1)El 26 de abril de 2018 se completó la adquisición de Montes Urales 620 iniciada en 2017.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2018 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 7 (siete) Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 538,761.5 m². Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 2 Propiedades comerciales que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 67,248 m²;
- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de 50,000 m² que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 352,340.5 m²; y
- 2 Propiedades de oficinas que esperamos una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 40,553 m²; y
- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 78,620 m².

Cartera en Desarrollo JV

Es la Propiedad en co-inversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. \$4,246 millones) (Cartera Mitikah). Fibra Uno es coinversionista en la Cartera Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 251,792 m² de área de oficinas y 84,890 m² de área residencial. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Actualmente, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 61% en su componente comercial y al 59% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2018:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m ²)	Inversión al 31 de diciembre de 2018 (millones Ps. \$) ^a	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) ^b
La Viga	La Viga	Oficinas	28,553.0	167.6	9.8	85.7
G-30	Mariano Escobedo	Oficina	12,000.0	420.7	35.3	61.0
Turbo	Guanajuato	Comercial/Oficina	18,220.0	1,010.0	40.0	116.7
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	352,340.5	1,078.2	3,121.8	362.9
R15	La Isla Cancún 2	Comercial	35,000.0	1,761.0	781.0	295.1
Apolo II	Satélite	Comercial/Oficina	60,400.0	333.0	1,482.1	209.4
Total			538,761.5	5,268.55	5,862.45	1,230.8
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ^c	Mixtos	337,410	3,955	5,172	1,992

^aExcluye el valor de la tierra.

^bAsume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

^cEl proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye las Carteras Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra).

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 7 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$11,131.00 millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2018, Ps. \$5,268.5 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Durante el 2018 continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo original del terreno de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo proyecto. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$[20 mil millones, el proyecto estará compuesto por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 251,792 m² de área de oficinas y 84,890 m² de área residencial. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Actualmente, Mitikah ha sido pre-arrendado al 61% en su componente comercial y al 59% en su componente de oficinas. En tanto Mitikah esté en construcción, no recibiremos ingresos por concepto de rentas de la propiedad que anteriormente formaba parte de la Cartera Colorado.]

Criterios de Elegibilidad

En términos de nuestro Fideicomiso, para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.
- d. Que el Administrador presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

La siguiente tabla muestra información de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2018:

Cartera	Sector	Propiedad	GLA	% of Total GLA	Ocupación (como porcentaje de GLA)
INICIAL	COMERCIAL	01001 VIA MORELOS 300	53,967	0.6%	93.5%
INICIAL	INDUSTRIAL	01002 POLARIS	72,310	0.8%	91.7%
INICIAL	COMERCIAL	01003 VALLEJO 2000	10,298	0.1%	100.0%
INICIAL	OFICINA	01004 REFORMA 99	16,616	0.2%	0.0%
INICIAL	INDUSTRIAL	01005 LA JOYA I	59,320	0.7%	100.0%
INICIAL	INDUSTRIAL	01006 DIAMANTE	23,805	0.3%	100.0%
INICIAL	OFICINA	01007 RENTIMEX	7,359	0.1%	100.0%
INICIAL	COMERCIAL	01008 PARQUE CELAYA	20,802	0.2%	99.4%
INICIAL	COMERCIAL	01009 AMERICAS CHETUMAL	35,931	0.4%	99.6%
INICIAL	COMERCIAL	01010 AMERICAS TUXTLA	17,044	0.2%	99.5%
INICIAL	INDUSTRIAL	01011 MARAVILLAS I	70,882	0.8%	100.0%
INICIAL	INDUSTRIAL	01012 TLAQUEPARK	137,938	1.6%	100.0%
INICIAL	COMERCIAL	01013 PLAZA CENTRAL	58,906	0.7%	97.2%
INICIAL	COMERCIAL	01014 PARQUE TAXCO	16,120	0.2%	66.6%
INICIAL	COMERCIAL	01015 MALECON	88,373	1.0%	93.1%
INICIAL	COMERCIAL	01016 TUXTLA II	14,386	0.2%	100.0%
INICIAL	COMERCIAL	01017 TOLUCA WM	15,023	0.2%	100.0%
GRIS	COMERCIAL	02001 RIO DE LOS REMEDIOS	77,393	0.9%	100.0%
BLANCO	COMERCIAL	03001 CUEMANCO	44,457	0.5%	99.9%
AZUL	COMERCIAL	04001 AVENIDA CENTRAL 243	1,202	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04002 AGUASCALIENTES 102	3,103	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04003 ZAPOPAN UVM	74,070	0.9%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04004 MONTERREY DP	284	0.0%	100.0%

AZUL	COMERCIAL	04005 ACAPULCO BK	2,088	0.0%	100.0%
AZUL	INDUSTRIAL	04006 HERMOSILLO DIA	15,959	0.2%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04007 LEONES	1,793	0.0%	100.0%
AZUL	OFICINA	04008 COFRE DE PEROTE	270	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04009 EDISON INSURGENTES	211	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04010 ARBOLEDAS	350	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04011 NAUCALPAN JUAREZ 2	1,341	0.0%	47.7%
AZUL	COMERCIAL	04012 ALAMEDA JUAREZ 30	1,932	0.0%	77.9%
AZUL	COMERCIAL	04013 PITIC CITY CENTER	7,375	0.1%	83.5%
AZUL	COMERCIAL	04014 MEXICALI DP	600	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04015 MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO	462	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04016 OLIVAR DE LOS PADRES	854	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04017 TIJUANA STARBUCKS	813	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04018 TERRAZA PEDREGAL	3,765	0.0%	94.9%
AZUL	OFICINA	04019 REFORMA 222	3,500	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04020 DEL VALLE DP	101	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04021 TLAHUAC DP	215	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04022 SANTA FE CHILLIS	369	0.0%	100.0%
AZUL	OFICINA	04023 YUCATAN 23	4,520	0.1%	100.0%
ROJO	OFICINA	05001 ANILLO PERIFERICO	5,812	0.1%	100.0%
ROJO	OFICINA	05002 RIO AMAZONAS	508	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05003 RIO LERMA	513	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05004 RIO NAZAS Y RIO AMAZONAS	1,554	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05005 INSURGENTES Y MONASTERIOS	1,173	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05006 INSURGENTES SUR	1,222	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05007 BLVD ADOLFO RUIZ CORTINES	1,257	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05008 PRESIDENTE MAZARIK Y A FRANCE	863	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05009 PASEO DE LA REFORMA	511	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05010 MONTECITO	298	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05011 AV JOSE MARIA CASTORENA	274	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05012 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 98	213	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05013 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 204	255	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05014 CALZADA DE TLALPAN 398	613	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05015 AV RIO CHURUBUSCO	252	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05016 PASEO DE LAS LILAS	217	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05017 RICARDO FLORES MAGON	358	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05018 AV INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL	352	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05019 COPERNICO	521	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05020 CALZADA IGNACIO ZARAGOZA	380	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05021 AV MARIANO ESCOBEDO	417	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05022 CALZADA DE TLALPAN 1 198	315	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05023 AV CUAUHTEMOC	240	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05024 GRAL PEDRO A DE LOS SANTOS	569	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05025 CALZADA DE TLALPAN 495	335	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05026 CALZ DE TLALPAN	280	0.0%	100.0%

ROJO	COMERCIAL	05027 JARDIN CENTENARIO	437	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05028 JOSE MA CASTORENA 4 LOCS	279	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05029 AV CANAL DE MIRAMONTES	470	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05030 DIAGONAL DE SAN ANTONIO	534	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05031 CINEMATOGRAFISTAS ESQ AV TLAHUAC ANTES CALZ	295	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05032 P DE LA REF ESQ R DE LA PLATA 2	331	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05033 AV M OCAMPO ESQ MARINA NAL	313	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05034 FRANCISCO I MADERO	666	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05035 NORTE 45	350	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05036 NIZA	479	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05037 CALZ SAN JUAN DE ARAGON	498	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05038 AV DE LAS PALMAS	471	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05039 AV CANAL DE MIRAMONTES 05040 MONTE ELBRUZ Y BLVD A	776	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	CAMACHO	695	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05041 CALZ DE GUADALUPE	745	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05042 VENUSTIANO CARRANZA	444	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05043 PROLONGACION 5 DE MAYO 05044 ALLENDE ESQ AGUSTIN DE	255	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	ITURBIDE	348	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05045 GPE VICTORIA Y LEONA VICARIO	602	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05046 YUCATAN OTE	364	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05047 AV DE LOS BOSQUES	432	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05048 BLVD INTERLOMAS LOTE 5 MZA I	755	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05049 AV LOMAS VERDES	1,695	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05050 AV MORELOS	905	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05051 AV AMERICAS 1702	1,248	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05052 REPUBLICA DE PUERTO RICO	478	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05053 AV JUAREZ 05054 AV LIBERTAD Y CDA DE LOS	528	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	HEROES C CIVICO	818	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05055 CALZ INSURGENTES ESQ CALLE 7A Y 8	247	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05056 CALLE B JUAREZ Y LAZARO C	1,256	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05057 CALZADA JUSTO SIERRA 05058 AV DE LOS HEROES ESQ A LOPEZ	424	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	MATEOS 05059 MEXICALI SN LUIS RIO	469	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	COLORADO	589	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05060 MORELOS 134	2,297	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05061 ERASMO CASTELLANOS	1,980	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05062 PASEO DE LOS HEROES 05063 BLVD AGUA CALIENTE ESQ RIO	275	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	GRIJALVA 05064 AV VENUSTIANO CARRANZA 17	843	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	124	749	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05065 BLVD DIAZ ORDAZ ESQ AV B C 05066 AV CABO SAN LUCASY LAZARO	716	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	CARDENAS	346	0.0%	100.0%

ROJO	COMERCIAL	05067 BLVD AGUSTIN OLACHEA Y H GALEANA	427	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05068 AV RUIZ CORTINEZ	500	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05069 CALLE 28 ESQ CALLE 31	451	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05070 17 CALLE OTE Y 11 AV NORTE	508	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05071 ALLENDE ESQ AGUSTIN MELGAR	826	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05072 AV AMERICAS Y SIMON BOLIVAR	1,734	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05073 16 DE SEPTIEMBRE Y REP DE PERU	1,019	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05074 AV JUAREZ NORTE	1,672	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05075 MARES CARR PANAN KM 2 5 ESTAC	215	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05076 AV TECNOLOGICO SORIANA	540	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05077 MARES CARR PANAN KM 2 5 CARR A AVALOS	215	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05078 AV UNIVERSIDAD Y CALLE LEYES	788	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05080 AV CONSTITUCION ESQ 5 DE MAYO	511	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05081 C CORONADO ESQ CON ALEJANDRIA	698	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05082 AV BENITO JUAREZ	424	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05083 AV JUAREZ Y GUERRERO	394	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05084 BENITO JUAREZ	360	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05085 MATAMOROS	483	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05086 CALLE ESCOBEDO	290	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05087 AV PROG ESQ CUAUHEMOC	389	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05088 BLVD HAROLD R PAPE Y BRAVO	1,312	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05089 BLVD A LOPEZ M ESQ REFORMA	364	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05090 AV L CARDENAS ESQ ALEJO GLEZ	420	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05091 ZARAGOZA 401	891	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05092 CALZ FRANCISCO I MADERO	422	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05093 ALLENDE ESQ LERDO DE TEJADA	629	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05094 CALLE JUAREZ 71	564	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05095 CALLE JUAREZ 48 A	536	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05096 HIDALGO SUR	373	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05097 AV FRANCISCO I MADERO	381	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05098 MEDELLIN E INDEPENDENCIA	355	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05099 CALLE CONSTITUCION	923	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05100 AV NINOS H DE CHAPULTEPEC	240	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05101 JUAREZ	298	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05102 AQUILES SERDAN Y CUAUHEMOC	420	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05103 MORELOS 109 111	608	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05104 BLVD J LOPEZ PORTILLO ESQ VICENTE GRO	319	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05105 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 51	670	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05106 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 2083	1,096	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05107 BENITO JUAREZ Y MANGOS	665	0.0%	100.0%

ROJO	COMERCIAL	05108 AV HIDALGO	451	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05109 AV AMERICAS	480	0.0%	100.0%
		05110 LOPEZ COTILLA P B Y			
ROJO	COMERCIAL	MEZZANINE	857	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05111 AV MEXICO	380	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05112 TEPEYAC ESQ LAS ROSAS	253	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05113 CALLE FERROCARIL	1,404	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05114 AV LAZARO CARDENAS	351	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05115 AV AMERICAS	296	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05116 AMERICAS	9,215	0.1%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05117 AV VALLARTA	791	0.0%	100.0%
		05118 MATAMOROS SUR ANTES M			
ROJO	COMERCIAL	ARANA 148	281	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05119 AV LAZARO CARDENAS	337	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05120 AV FRANCISCO I MADERO OTE	724	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05121 JARDIN JUAREZ	529	0.0%	100.0%
		05122 INSURGENTES PTE ESQ H			
ROJO	COMERCIAL	COLEGIO M	320	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05123 AV BENITO JUAREZ PTE	259	0.0%	100.0%
		05124 PROL AV FCO I MADERO OTE			
ROJO	COMERCIAL	MIGUEL ALEMAN	1,501	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05125 DR MIER NORTE	425	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05126 ZARAGOZA 511	393	0.0%	100.0%
		05127 P MIER OTE TORRE P MIER 134			
ROJO	OFICINA	PISOS 8 9 Y 10	2,600	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05128 PADRE MIER OTE 17 CAJ ESTAC	239	0.0%	0.0%
ROJO	COMERCIAL	05129 AV UNIVERSIDAD	890	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05130 P MIER OTE TORRE P MIER Y MOR	1,454	0.0%	0.0%
		05131 P MIER OTE TORRE P MIER 134 6			
ROJO	OFICINA	PISO	857	0.0%	0.0%
		05132 P MIER OTE TORRE P MIER 134 4			
ROJO	OFICINA	PISO	856	0.0%	0.0%
		05133 P MIER OTE TORRE P MIER 134 3			
ROJO	OFICINA	PISO	853	0.0%	0.0%
		05134 P MIER OTE TORRE MORELOS 134			
ROJO	OFICINA	9 PISO	765	0.0%	0.0%
		05135 P MIER OTE TORRE MORELOS 134			
ROJO	OFICINA	8 PISO	763	0.0%	0.0%
		05136 P MIER OTE TORRE MORELOS 134			
ROJO	OFICINA	7 PISO	732	0.0%	0.0%
		05137 P MIER OTE TORRE P MIER 134 5 P			
ROJO	OFICINA	6 LOCS	234	0.0%	0.0%
		05138 PADRE MIER OTE OFNAS			
ROJO	OFICINA	ADAPTADAS COMO ESTACION	1,874	0.0%	0.0%
ROJO	COMERCIAL	05139 AV REVOLUCION	1,150	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05140 AV SAN JERONIMO	624	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05141 ZARAGOZA ESQ ESPINOSA	630	0.0%	100.0%
		05142 AV R CORTINES ESQ ALFONSO			
ROJO	COMERCIAL	REYES	890	0.0%	100.0%
		05143 ENRIQUE L Y GONZALITOS DR			
ROJO	COMERCIAL	ELEUTERIO GLEZ	524	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05144 AV FELIX U GOMEZ	488	0.0%	100.0%

ROJO	COMERCIAL	05145 P MIER OTE PLANTA EXCAVADA 05146 AV UNIVERSIDAD NTE ALFONSO	533	0.0%	0.0%
ROJO	COMERCIAL	REYES	1,031	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05147 L CARDENAS Y BLVD ACAPULCO	895	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05148 JOSE VASCONCELOS	1,723	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05149 AV BOSQUES DEL VALLE	3,153	0.0%	0.0%
ROJO	COMERCIAL	05150 RIO MISSISSIPI OTE	1,194	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05151 C DOBLADO ESQ VASCONCELOS	1,255	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05152 ALDAMA FRENTE SECUNDARIO 05153 MANUEL BARRAGAN Y TOPO	1,381	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	CHICO 05154 FELIX GALVAN LOPEZ CARR M	425	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	ALEMAN	726	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05155 GUAYMAS ESQ 5 DE MAYO 05156 INDEPENDENCIA ESQ GMO	469	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	PRIETO	321	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05157 AV REFORMA	655	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05158 BLVD VALSEQUILLO Y AV 51 PTE	729	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05159 AV PROL CORREGIDORA	424	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05160 16 DE SEPTIEMBRE	633	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05161 AV 5 DE FEBRERO	762	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05162 AV JUAREZ	425	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05163 AV TULUM LOTES 13 Y 14	404	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05164 ALVARO OBREGON	613	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05165 AV HIDALGO ESQ J DE LOS REYES	602	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05166 AV VENUSTIANO CARRANZA 1925	657	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05167 AV INDUSTRIAS ESQ EJE 114 05168 CALLE 3A NORTE LOTE 8 MZNA	274	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	17	604	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05169 CARR A COSTA RICA	592	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05170 JAVIER MINA	445	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05171 AV VICENTE GUERRERO	342	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05172 5 DE MAYO ESQ ANGEL FLORES	820	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05173 CARR INTERNACIONAL 05174 AV PANAMERICANA ESQ CALLE	617	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	2A 05175 VICENTE GUERRERO ESQ AV	624	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	SONORA	1,678	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05176 MORELOS ESQ MIGUEL ALEMAN	776	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05177 5 DE FEBRERO	2,474	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05178 AQUILES SERDAN ESQ YANEZ 05179 AV B JUAREZ ENTRE AV JAL Y L	1,924	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	ENCINAS 05180 BLVD L ENCINAS J ESQ CALLE B	3,348	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	JUAREZ	3,237	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05181 AGUASCALIENTES Y B JUAREZ	450	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05182 AV ALVARO OBREGON 05183 MIGUEL ALEMAN ESQ GARCIA	300	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	MORALES	262	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05184 AV B JUAREZ ESQ CALLE 2A	825	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05185 AV LEANDRO ADRIANO	300	0.0%	100.0%

ROJO	OFICINA	05186 MORELOS Y CALLE 12	1,437	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05187 BLVD LOPEZ MATEOS Y CALLE 14	1,000	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05188 GRAL MANUEL GLEZ ESQ SEXTA	505	0.0%	100.0%
		05189 CALLE SEXTA Y LUIS			
ROJO	COMERCIAL	CABALLERO	228	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05190 REFORMA ESQ PASEO COLON	520	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05191 AV HIDALGO	293	0.0%	100.0%
		05192 BLVD JOSE MA MORELOS ESQ R			
ROJO	COMERCIAL	CHILE	811	0.0%	100.0%
		05193 PORTES GIL ESQ AVILA			
ROJO	COMERCIAL	CAMACHO	1,860	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05194 PORFIRIO DIAZ	605	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05195 AV FCO I MADERO ESQ S L P	363	0.0%	100.0%
		05196 FRAY ANDRES OLMOS ESQ E			
ROJO	COMERCIAL	CARRANZA	476	0.0%	100.0%
		05197 RUIZ CORTINES Y AV LAS			
ROJO	COMERCIAL	AMERICAS	382	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05198 HIDALGO	629	0.0%	100.0%
		05199 AV I ZARAGOZA ESQ ROMAN			
ROJO	OFICINA	MARIN	1,878	0.0%	100.0%
		05200 JOSE MA MORELOS ESQ I			
ROJO	COMERCIAL	ZARAGOZA	513	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05201 JOSE MA MOR ESQ A R CORTINES	1,192	0.0%	100.0%
		05202 AV CIRCUNVALACION O LAZARO			
ROJO	COMERCIAL	CARDENAS	405	0.0%	100.0%
		05203 AV GRAL MANUEL AVILA			
ROJO	COMERCIAL	CAMACHO	411	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05204 J DE LA LUZ ENRIQUEZ	1,462	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05205 CALLE HIDALGO	769	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05206 H COLEGIO MILITAR ESQ CALLE 4	979	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05207 AV INDEPENDENCIA	1,951	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05208 MARIO MOLINA ESQ J J HERRERA	1,185	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05209 SALVADOR DIAZ MIRON	480	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05210 CALLE 86 B 639 MANZ 55	497	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05211 PASEO MONTEJO CALLE 56 A	2,461	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05212 CALLE 56	1,512	0.0%	100.0%
		05213 CALLE 6 X 400 C C PZA FIESTA			
ROJO	COMERCIAL	CARR MOTUL	295	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05214 CALLE 86 B 639 4	309	0.0%	100.0%
		05215 JAIME BALMES PLAZA POLANCO			
ROJO	COMERCIAL	1	655	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05216 BLVD LAZARO C ESQ B JUAREZ 1	475	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05217 AV INDEPENDENCIA NORTE 1	606	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05218 AV JUAREZ ESQ FCO I MADERO 1	809	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05219 AV INDEPENDENCIA 1	757	0.0%	100.0%
ROJO	COMERCIAL	05220 AVENIDA 3 Y CALLE 5 1	969	0.0%	100.0%
SENDERO					
VILLAHERMOSA	COMERCIAL	06001 SENDERO VILLAHERMOSA	21,853	0.3%	82.6%
VERDE	INDUSTRIAL	07001 LERMA PARK I	117,786	1.4%	100.0%
MORADO	COMERCIAL	08001 LA ISLA CANCUN	41,861	0.5%	95.4%
MORADO	COMERCIAL	08002 FORUM BY THE SEA	12,014	0.1%	85.5%

MORADO	COMERCIAL	08003 PUNTA LANGOSTA	10,625	0.1%	90.0%
MORADO	COMERCIAL	08004 CENTRO MAYA	16,445	0.2%	99.7%
MORADO	COMERCIAL	08005 OUTLET CANCUN	22,223	0.3%	96.5%
MORADO	COMERCIAL	08006 OUTLET GUADALAJARA	32,445	0.4%	90.7%
MORADO	COMERCIAL	08007 OUTLET MONTERREY	37,711	0.4%	80.8%
MORADO	COMERCIAL	08008 FORUM TEPIC	44,466	0.5%	94.9%
MORADO	OFICINA	08009 CORPORATIVO BLAS PASCAL	5,334	0.1%	100.0%
MORADO	OFICINA	08010 CORPORATIVO INSURGENTES	6,103	0.1%	100.0%
MORADO	OFICINA	08011 CORPORATIVO INTERLOMAS	5,983	0.1%	35.4%
MORADO	OFICINA	08012 CORPORATIVO CONSTITUCION	15,996	0.2%	78.6%
MORADO	OFICINA	08013 CORPORATIVO SANTA FE	40,231	0.5%	84.6%
MORADO	OFICINA	08014 CORPORATIVO TLALNEPANTLA	50,499	0.6%	83.2%
MORADO	INDUSTRIAL	08015 TULTITLAN I	141,538	1.6%	97.0%
MORADO	INDUSTRIAL	08016 TULTITLAN II	62,073	0.7%	100.0%
TORRE MAYOR	OFICINA	09001 TORRE MAYOR	83,971	1.0%	93.3%
PACE	INDUSTRIAL	10001 SALTILLO	23,368	0.3%	100.0%
PACE	INDUSTRIAL	10002 CHIHUAHUA	20,226	0.2%	100.0%
NARANJA	OFICINA	11001 TORRE ADALID 21	3,906	0.0%	10.2%
NARANJA	OFICINA	11002 BAJA CALIFORNIA 200	4,934	0.1%	100.0%
NARANJA	OFICINA	11003 PLAZA POLANCO	2,530	0.0%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12001 LA MEXIQUENSE	150,399	1.7%	100.0%
G30	COMERCIAL	12002 IZTAPALAPA 547	51,639	0.6%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12003 LAGO II	149,826	1.7%	100.0%
G30	COMERCIAL	12004 FORUM LAGO	60,430	0.7%	92.7%
G30	OFICINA	12005 TORRE PLATINUM	7,470	0.1%	95.0%
G30	INDUSTRIAL	12006 TEPOTZOTLAN I	68,227	0.8%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12007 CEYLAN	18,380	0.2%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12008 GUSTAVO BAZ 180	35,073	0.4%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12009 LA JOYA III	26,037	0.3%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12010 LA JOYA IV	21,798	0.3%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12011 LA PALMA	26,081	0.3%	100.0%
G30	COMERCIAL	12012 PALOMAS	17,912	0.2%	98.5%
G30	INDUSTRIAL	12013 MARAVILLAS II	25,000	0.3%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12014 JAMES WATT	78,576	0.9%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12015 PUENTE GRANDE II	28,443	0.3%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12016 PUENTE GRANDE I	17,942	0.2%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12017 TULTIPARK	192,669	2.2%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12018 LAGO I	89,394	1.0%	100.0%
G30	COMERCIAL	12019 AMERICAS PLAYA	29,732	0.3%	98.8%
G30	INDUSTRIAL	12020 PURISIMA	207,142	2.4%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12021 SAN MARTIN OBISPO I	165,516	1.9%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12022 SAN MARTIN OBISPO II	87,521	1.0%	100.0%
G30	COMERCIAL	12023 SALINA CRUZ	32,779	0.4%	99.7%
G30	OFICINA	12024 MARIANO ESCOBEDO 595	6,748	0.1%	100.0%
G30	OFICINA	12025 CENTRUMPARK	95,734	1.1%	38.0%
G30	OFICINA	12026 TORRE REFORMA LATINO	46,552	0.5%	92.2%
G30	COMERCIAL	12027 XOCHIMILCO I	30,430	0.4%	80.8%
G30	INDUSTRIAL	12028 TLALNEPARK IV	82,210	1.0%	100.0%

G30	INDUSTRIAL	12029 LAGO III	80,815	0.9%	100.0%
INDIVIDUALES					
INDUSTR	INDUSTRIAL	13001 CANCUN PARK	26,427	0.3%	100.0%
INDIVIDUALES					
INDUSTR	INDUSTRIAL	13002 EL SALTO	47,463	0.6%	100.0%
INDIVIDUALES	OFICINA	15001 REFORMA 155	NA	0.00%	0%
INDIVIDUALES	OFICINA	15002 MONTES URALES	16,845	0.2%	100.0%
INDIVIDUALES	OFICINA	15003 TORRE DIAMANTE INSURGENTES	21,871	0.3%	92.2%
INDIVIDUALES	OFICINA	15004 ARTIFICIOS 40	2,603	0.0%	100.0%
INDIVIDUALES	COMERCIAL	15005 PUERTA DE HIERRO	24,946	0.3%	100.0%
INDIVIDUALES	COMERCIAL	15006 TORRE CUARZO	68,293	0.8%	48.0%
INDIVIDUALES	OFICINA	15007 SAQQARA	11,236	0.1%	82.9%
INDIVIDUALES	OFICINA	15008 MONTES URALES 620	17,087	0.2%	10.0%
INDIVIDUALES	COMERCIAL	30001 CHURUBUSCO	5,335	0.1%	98.1%
INDIVIDUALES	OFICINA	35001 TORRE DIANA	64,000	0.7%	98.6%
VERMONT	INDUSTRIAL	16001 MATAMOROS NORTE I	6,968	0.1%	0.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16002 ORIENTE I	9,811	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16003 CIUDAD INDUSTRIAL	15,615	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16004 ORIENTE II	20,720	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16005 ORIENTE III	18,089	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16006 MATAMOROS NORTE II	19,622	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16007 ORIENTE IV	15,329	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16008 ORIENTE V	11,745	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16009 ORIENTE VI	12,542	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16010 NUEVO LAREDO	23,480	0.3%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16011 REYNOSA	18,184	0.2%	24.4%
VERMONT	INDUSTRIAL	16012 VILLA FLORIDA I	10,655	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16013 PARQUE MONTERREY	12,589	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16014 MILENIUM I	19,412	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16015 MILENIUM II	12,248	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16016 MILENIUM III	11,797	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16017 NEXXUS	37,107	0.4%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16018 PUEBLA I	12,483	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16019 PUEBLA II	17,975	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16020 CUIDAD VICTORIA	23,185	0.3%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16021 CIUDAD JUAREZ	21,066	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16022 MONCLOVA	18,722	0.2%	0.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16023 SALTILLO	19,375	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16024 MORELOS	4,627	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16025 DURANGO	23,185	0.3%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16026 ORIENTE VII	15,097	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16027 CUAUTITLAN IZCALLI	7,625	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16028 REYNOSA VILLA FLORIDA II	22,297	0.3%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16029 GUADALUPE I	15,794	0.2%	52.9%
VERMONT	INDUSTRIAL	16030 PUEBLA III	7,525	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16031 PUEBLA IV	7,525	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16032 RAMOS ARIZPE I	19,646	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16033 RAMOS ARIZPE II	6,530	0.1%	100.0%

VERMONT	INDUSTRIAL	16034 GUADALUPE II	11,301	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17101 AGUASCALIENTES	4,448	0.1%	97.7%
APOLO	COMERCIAL	17103 CHIHUAHUA FASHION MALL	52,624	0.6%	92.4%
APOLO	COMERCIAL	17104 CLAVERIA	8,665	0.1%	94.1%
APOLO	COMERCIAL	17105 CULIACAN	3,592	0.0%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17106 REVOLUCION	10,976	0.1%	96.5%
APOLO	COMERCIAL	17107 TLALPAN	38,668	0.4%	98.7%
APOLO	COMERCIAL	17108 SANTA ANITA	6,100	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17109 UNIVERSIDAD	23,259	0.3%	98.9%
APOLO	COMERCIAL	17201 ZARAGOZA	33,111	0.4%	98.4%
APOLO	COMERCIAL	17202 PACHUCA	42,913	0.5%	99.6%
APOLO	COMERCIAL	17203 PARQUES POLANCO	16,865	0.2%	89.2%
APOLO	COMERCIAL	17301 CHIMALHUACAN	8,306	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17302 CUAUTITLAN	16,682	0.2%	97.9%
APOLO	COMERCIAL	17303 CULIACAN C DE A	7,309	0.1%	98.4%
APOLO	COMERCIAL	17304 ECATEPEC	27,099	0.3%	91.6%
APOLO	COMERCIAL	17305 GOMEZ MORIN	24,521	0.3%	99.8%
APOLO	COMERCIAL	17306 GUAYMAS	17,848	0.2%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17307 IGUALA	6,457	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17308 LA CIMA	11,382	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17309 OBREGON	10,830	0.1%	96.9%
APOLO	COMERCIAL	17310 PATRIA	25,975	0.3%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17311 RIO BLANCO	6,077	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17312 SALAMANCA	6,076	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17313 SANTA FE	76,582	0.9%	99.3%
APOLO	COMERCIAL	17314 TEJERIA	7,785	0.1%	95.5%
APOLO	COMERCIAL	17315 TEXCOCO	46,129	0.5%	96.8%
APOLO	COMERCIAL	17316 TLAXCALA	35,472	0.4%	99.1%
APOLO	COMERCIAL	17317 TUXPAN	15,493	0.2%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17318 CIUDAD VALLES	7,142	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17319 XALAPA	11,373	0.1%	99.6%
APOLO	COMERCIAL	17320 HUEHUETOCA	21,424	0.2%	98.6%
APOLO	COMERCIAL	17401 LOS CABOS	12,494	0.1%	63.0%
APOLO	COMERCIAL	17402 PANAMERICANA	15,745	0.2%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17403 COATZACOALCOS	17,252	0.2%	60.2%
APOLO	COMERCIAL	17404 POZA RICA	35,068	0.4%	91.9%
APOLO	COMERCIAL	17405 TEPEJI DEL RIO	8,260	0.1%	94.4%
APOLO	COMERCIAL	17406 ACAPULCO DIANA	17,101	0.2%	99.1%
APOLO	COMERCIAL	17407 TULANCINGO	10,497	0.1%	78.0%
APOLO	COMERCIAL	17408 CENTRIKA	41,190	0.5%	94.1%
APOLO	COMERCIAL	17409 IXTAPALUCA	58,588	0.7%	97.0%
APOLO	COMERCIAL	17410 AYOTLA	19,574	0.2%	92.4%
APOLO	COMERCIAL	17411 MANZANILLO I	6,076	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17412 MANZANILLO II	7,115	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17413 LAS PINTAS	6,551	0.1%	94.9%
APOLO	COMERCIAL	17414 MARIANO OTERO	6,061	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17415 CHILPANCINGO	6,175	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17416 JESUS DEL MONTE	22,472	0.3%	100.0%

P12	OFICINA	18002 AMERICAS 833	7,797	0.1%	100.0%
P12	OFICINA	18003 CONCEPCION BEISTEGUI 13	2,071	0.0%	92.8%
P12	OFICINA	18004 INSURGENTES SUR 552	8,005	0.1%	13.4%
P12	COMERCIAL	18005 INSURGENTES SUR 553	27,099	0.3%	99.9%
P12	COMERCIAL	18006 INSURGENTES SUR 1787	5,227	0.1%	93.2%
P12	OFICINA	18007 INSURGENTES SUR 1811	4,910	0.1%	90.9%
P12	OFICINA	18008 JUAREZ 101	12,228	0.1%	100.0%
P12	OFICINA	18009 REVOLUCION 1877	11,935	0.1%	97.9%
P12	OFICINA	18010 INSURGENTES SUR 476	10,098	0.1%	42.5%
P12	COMERCIAL	18012 INSURGENTES SUR 1571	1,803	0.0%	96.1%
MAINE	INDUSTRIAL	19001 MAINE AGUASCALIENTES	30,843	0.4%	100.0%
MAINE	INDUSTRIAL	19002 MAINE GUADALAJARA	15,691	0.2%	100.0%
MAINE	INDUSTRIAL	19003 MAINE GUANAJUATO	20,664	0.2%	100.0%
MAINE	COMERCIAL	19004 MAINE MERIDA	26,768	0.3%	92.4%
MAINE	INDUSTRIAL	19005 MAINE SAN LUIS POTOSI	24,077	0.3%	81.3%
MAINE	INDUSTRIAL	19006 MAINE TLAQUEPAQUE I	34,776	0.4%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21001 CALIFORNIA ECOCENTRO	2,993	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21002 CALIFORNIA GUADALUPE	12,087	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21003 CALIFORNIA KRONOS	34,457	0.4%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21004 CALIFORNIA LINARES	5,015	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21005 CALIFORNIA LOGISTIK I	8,175	0.1%	68.8%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21006 CALIFORNIA MAQUILPARK 1	8,578	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21007 CALIFORNIA MAQUILPARK 3	10,920	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21008 CALIFORNIA MAQUILPARK 4	4,500	0.1%	42.3%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21009 CALIFORNIA MAQUILPARK 5	13,257	0.2%	20.3%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21010 CALIFORNIA MAQUILPARK 6	5,199	0.1%	0.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21011 CALIFORNIA MAQUILPARK 8	8,783	0.1%	0.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21012 CALIFORNIA MBP I	7,153	0.1%	95.6%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21013 CALIFORNIA MBP II	7,730	0.1%	15.8%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21014 CALIFORNIA MBP III	13,373	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21015 CALIFORNIA APODACA I	22,624	0.3%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21016 CALIFORNIA APODACA II	9,101	0.1%	85.5%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21017 CALIFORNIA PARQUE SANTA MARIA	50,349	0.6%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21018 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY I	4,024	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21019 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY II	13,739	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21020 CALIFORNIA PLANTA LA PERLA	4,459	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21021 CALIFORNIA PLANTA NORTH GATE	5,564	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21022 CALIFORNIA PLANTA PANAMERICANO	13,536	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21023 CALIFORNIA PLANTA PARQUE JUAREZ I	17,234	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21025 CALIFORNIA TECNOCENTRO I	9,811	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21026 CALIFORNIA TECNOCENTRO II	18,587	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21027 CALIFORNIA TECNOCENTRO III	3,484	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21028 CALIFORNIA TECNOCENTRO IV	6,703	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21029 CALIFORNIA VILLA FLORIDA I	13,935	0.2%	100.0%

CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21030 CALIFORNIA VILLA FLORIDA II	13,935	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21031 CALIFORNIA TECNOCENTRO V	49,394	0.6%	100.0%
ESPACIO					
AGUASCALIENT	COMERCIAL	22001 ESPACIO AGUASCALIENTES	22,509	0.3%	94.1%
LA VIGA	OFICINA	23001 LA VIGA	51,857	0.6%	82.6%
R15	COMERCIAL	24001 GALERIAS GUADALAJARA	69,203	0.8%	95.0%
R15	COMERCIAL	24002 PENINSULA VALLARTA	12,768	0.1%	61.4%
R15	INDUSTRIAL	24005 CUAUTIPARK II	96,341	1.1%	100.0%
R15	COMERCIAL	36001 MIDTOWN JALISCO	108,500	1.3%	64.5%
SAN MATEO	OFICINA	25001 CORPORATIVO SAN MATEO	5,440	0.1%	100.0%
HOTEL CENTRO					
HISTORI	COMERCIAL	26001 HOTEL CENTRO HISTORICO	40,000	0.5%	100.0%
SAMARA	COMERCIAL	28001 SAMARA	133,690	1.6%	94.8%
KANSAS	COMERCIAL	29001 ACAPULCO	22,906	0.3%	70.2%
KANSAS	COMERCIAL	29002 CHALCO	48,633	0.6%	96.6%
KANSAS	COMERCIAL	29003 CUMBRES	57,491	0.7%	95.3%
KANSAS	COMERCIAL	29004 ECATEPEC	25,018	0.3%	82.8%
KANSAS	COMERCIAL	29005 GALERIAS VALLE ORIENTE	40,697	0.5%	89.2%
KANSAS	COMERCIAL	29006 HERMOSILLO	25,468	0.3%	90.0%
KANSAS	COMERCIAL	29007 LINCOLN	18,291	0.2%	95.9%
KANSAS	COMERCIAL	29008 LOS CABOS	21,807	0.3%	70.7%
KANSAS	COMERCIAL	29009 MATAMOROS	24,320	0.3%	77.6%
KANSAS	COMERCIAL	29010 MERIDA	22,475	0.3%	85.3%
KANSAS	COMERCIAL	29011 QUERETARO	20,281	0.2%	98.6%
KANSAS	COMERCIAL	29012 SALTILLO	37,522	0.4%	99.2%
INDIANA	COMERCIAL	31001 ACUEDUCTO	9,886	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31002 COACALCO	13,066	0.2%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31003 CUAUTITLAN IZCALLI	7,100	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31004 LA VILLA	17,053	0.2%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31005 CUERNAVACA	22,692	0.3%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31006 ECATEPEC	11,421	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31007 GUADALAJARA	9,093	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31008 LOMAS VERDES	8,492	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31009 LOPEZ PORTILLO	14,362	0.2%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31010 TLALPAN	44,828	0.5%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31011 ZARAGOZA	10,189	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31012 ZONA ROSA I	4,676	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31013 ZONA ROSA II	7,041	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31014 EL PALOMAR	17,430	0.2%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31015 VALLARTA	49,909	0.6%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31016 HIDALGO I	4,733	0.1%	100.0%
INDIANA	COMERCIAL	31017 HIDALGO II	4,190	0.0%	100.0%
OREGON	COMERCIAL	32001 CUAUHTEMOC	18,732	0.2%	97.0%
OREGON	COMERCIAL	32002 MISTERIOS	7,971	0.1%	98.6%
OREGON	COMERCIAL	32003 PLAZA LA VIGA	7,415	0.1%	99.7%
ALASKA	COMERCIAL	33001 TORRE CABALLITO	39,204	0.5%	100.0%
ALASKA	OFICINA	33002 TORRE DURAZNOS 127	11,386	0.1%	74.1%
ALASKA	COMERCIAL	33003 TORRE MEXICANA	30,526	0.4%	94.2%

ALASKA	COMERCIAL	33004 TORRE SUMMA	13,300	0.2%	59.8%
ALASKA	COMERCIAL	33005 TORRE SANTA FE	21,309	0.2%	99.8%
ALASKA	OFICINA	33006 CORPORATIVO CUSPIDE	11,300	0.1%	100.0%
TURBO	COMERCIAL	34001 PARK TOWER VALLARTA	46,234	0.5%	100.0%
TURBO	COMERCIAL	34002 TOLUCA	18,121	0.2%	100.0%
TURBO	COMERCIAL	34005 TUXTLA FASHION MALL	49,745	0.6%	87.4%
TURBO	COMERCIAL	34007 UPTOWN MERIDA	22,115	0.3%	99.2%
TURBO	OFICINA	34009 PUNTO SUR	6,770	0.1%	84.0%
TURBO	COMERCIAL	34010 FIESTA INN MERIDA	1,823	0.0%	100.0%
TURBO	OFICINA	34011 CORPORATIVO GE I	7,800	0.1%	100.0%
TURBO	OFICINA	34012 CORPORATIVO GE II	14,000	0.2%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34013 EL CONVENTO	2,420	0.0%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34014 LERMA	4,600	0.1%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34015 QUERETARO PARK I	26,340	0.3%	87.5%
TURBO	INDUSTRIAL	34016 QUERETARO PARK II	31,505	0.4%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34017 QUERETARO PARK III	30,888	0.4%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34018 QUERETARO PARK IV	69,021	0.8%	92.1%
TURBO	COMERCIAL	34019 TUXTLA III	38,351	0.4%	65.8%
TURBO	INDUSTRIAL	34020 TUXTLA IV	15,585	0.2%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37001 AGUASCALIENTES	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37002 BARRANCA DEL MUERTO	60,285	0.7%	99.5%
APOLO II	COMERCIAL	37003 BOTURINI	43,478	0.5%	95.5%
APOLO II	COMERCIAL	37004 CD GUZMAN	6,809	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37005 CELAYA	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37006 CUERNAVACA	15,215	0.2%	88.0%
APOLO II	COMERCIAL	37007 FRESNILLO	7,008	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37008 GRANERO	12,190	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37009 HERMOSILLO	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37010 LA RAZA	8,697	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37011 MAZATLAN	6,729	0.1%	95.3%
APOLO II	COMERCIAL	37012 NAVOJOA	6,665	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37013 SALTILLO	9,554	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37014 TAPACHULA	6,798	0.1%	97.9%
APOLO II	COMERCIAL	37015 TLAHUAC	23,920	0.3%	92.4%
APOLO II	COMERCIAL	37016 TOLLOCAN	13,086	0.2%	96.5%
FRIMAX	INDUSTRIAL	38001 DOÑA ROSA	212,527	2.5%	100.0%
FRIMAX	INDUSTRIAL	38002 ESCATO	34,079	0.4%	100.0%
FRIMAX	INDUSTRIAL	38003 LA TEJA	17,660	0.2%	100.0%
MITIKAH 2584	OFICINA	94005 AV UNIVERSIDAD 1200	106,041	1.2%	100.0%

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante el 2018, finalizamos el desarrollo de 3 propiedades: Torre Cuarzo, Escatto y Midtown Jalisco. Escatto estabilizada al 100% de ocupación, mientras que Torre Cuarzo y Midtown Jalisco al 48% y 64.5% respectivamente; ambos con un avance mucho mayor al esperado originalmente.

En términos de adquisiciones, se realizó la compra de 1 propiedad, 1 piso de corporativo, el aumento en 21% de participación en 1 propiedad y 1 terreno para la expansión de una nave industrial que actualmente se encuentra en desarrollo.

Durante el segundo trimestre, se terminó la adquisición de Montes Urales 620, iniciada en 2017. EL costo fue de EUA\$60 millones pagados en efectivo.

Durante el cuarto trimestre, registramos la adquisición del piso 5 del corporativo Interlomas por Ps. \$29.15 millones pagados en efectivo.

Asimismo, en noviembre de 2018, se completó la adquisición de un terreno para desarrollo (expansión de una propiedad) en Matamoros por EUA\$0.3 millones.

Finalmente, en Noviembre 2018 se realizó la adquisición del 21% adicional de Torre Mayor por EUA\$54.9 millones en efectivo.

Al cierre de 2018, se tienen pendientes la adquisición de dos propiedades de la Cartera Turbo.

Durante 2018, logramos completar 4 operaciones de adquisiciones estratégicas por un monto de Ps. \$29.15 mil millones y EUA\$115.2 millones, lo que se reflejó en un crecimiento de 1 Propiedad y contribuyó al incremento en GLA de 0.2% o de 18,248 metros cuadrados respecto al año 2017, para terminar con una Cartera con 8,614,725 metros cuadrados de GLA y 536 Propiedades con 559 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	GLA una vez construido (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	# Propiedades
1. Montes Urales 620 ⁽¹⁾	26 abril 2018	17,087		60 EUA	1 propiedad
2. Piso 5 Corporativo Interlomas	22 octubre 2018	1,161		29.15 MXN	1 piso
3. Terreno Matamoros (Vermont)	27 noviembre 2018		5,574	0.3 EUA	1 terreno, actualmente en desarrollo
4. 21% Torre Mayor	29 noviembre 2018	0		54.9 EUA	% Propiedad
Total		18,248			

(1)El 26 de abril de 2018 se completó la adquisición de Montes Urales 620 iniciada en 2017.

Nuevas Adquisiciones de Cartera

Durante 2018, logramos completar 4 operaciones de adquisiciones estratégicas por un monto de Ps. \$29.15 millones y EUA\$115.2 millones, lo que se reflejó en un crecimiento en 1 Propiedad y contribuyó al incremento en GLA de 0.2% o de 18,248 metros cuadrados respecto al año 2017, para terminar con una Cartera con 8,614,725 metros cuadrados de GLA y 536 Propiedades con 559 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	GLA una vez construido (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	# Propiedades
---------------------	----------------------	-----------------------	--	---	---------------

1. Montes Urales 620 ⁽¹⁾	26 abril 2018	17,087	60 US	1 propiedad
2. Piso 5 Corporativo Interlomas	22 octubre 2018	1,161	29.15 MXN	1 piso
3. Terreno Matamoros (Vermont)	27 noviembre 2018	5,574	0.3 US	1 terreno, actualmente en desarrollo
4. 21% Torre Mayor	29 noviembre 2018	0	54.9 US	% Propiedad
Total		18,248		

(1) El 26 de abril de 2018 se completó la adquisición de Montes Urales 620 iniciada en 2017.

Evolución de los activos del fideicomiso:

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 536 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 346 comerciales, 116 industriales y 97 de oficinas, con 8.6 millones de metros cuadrados de GLA (3.3 millones comerciales, 4.0 millones industriales y 1.1 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 del 94.3%.] Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 346 Operaciones comerciales con un GLA aproximado de 3.3 millones de metros cuadrados (38.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 94.8% en base al GLA.
- 116 Operaciones industriales con un GLA aproximado de 4.1 millones de metros cuadrados (47.8% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 97.2% en base al GLA.
- 97 Operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.2 millones de metros cuadrados (14% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 89.3% en base al GLA.]

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
------	--------------------	--------------------	--------------------------------	----------------	-----------	--	----------------	---

Comercial^(a)	330	346	3,294,654	38.2%	93.2%	8,141,047	52.0%	217.22
Industrial^(b)	115	116	4,117,666	47.8%	96.9%	3,880,496	24.8%	80.79
Oficinas^(c,d)	91	97	1,202,404	14.0%	92.9%	3,623,644	23.2%	281.29
Total 2018	536	559	8,614,725	100.0%	95.0%	15,645,187	100.0%	158.75

^(a) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

^(b) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

^(c) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

^(d) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas únicamente incluye el 70% de los dividendos de la Cartera Torre Mayor (a partir de diciembre 2018). Antes de la adquisición del 21% se recibía el 49%.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2017 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ^(a)	329	344	3,321,756	39.3%	94.6%	7,098,362	49.4%	188.21
Industrial ^(b)	113	114	4,002,542	47.4%	96.4%	3,603,339	25.1%	77.82
Oficinas ^(c,d)	89	94	1,123,488	13.3%	86.0%	3,657,545	25.5%	315.60
Total 2017	531	552	8,447,785	100.0%	94.3%	14,359,246	100.0%	150.18

^(a) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

^(b) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

^(c) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.8% del RFA.

^(d) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

Para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m ²) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2016 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m ² por tipo de operación
Comercial ^(a)	309	325	2,954,328	40.1%	93.6%	5,993,459	48.7%	180.70
Industrial ^(b)	104	105	3,570,278	48.4%	96.5%	3,199,447	26.0%	77.36
Oficinas ^(c,d)	84	89	845,330	11.5%	88.2%	3,101,373	25.2%	346.64
Total 2016	497	519	7,369,935	100.0%	94.4%	12,294,279	100.0%	147.29

^(a) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.7% del RFA.

^(b) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

^(c) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

^(d) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas incluye únicamente el 49% de las rentas de la Cartera Torre Mayor.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2018:

Portafolio	Propiedades		GLA		Portafolio	Propiedades		GLA	
	(1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾		(1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
01000 INICIAL	17	719,079	679,415	94%	19000 MAINE	6	152,818	146,292	96%
02000 GRIS	1	77,393	77,393	100%	21000 CALIFORNIA	30	398,701	360,861	91%
03000 BLANCO	1	44,457	44,407	100%	22000 ESPACIO	1	22,509	21,191	94%

					AGS				
04000 AZUL	23	125,175	122,641	98%	23000 LA VIGA	1	51,857	42,857	83%
05000 ROJO	219	173,884	158,969	91%	24000 R15	4	290,067	173,160	95%
06000 S. VILLAHERMOSA	1	21,853	18,046	83%	25000 SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
07000 VERDE	1	117,786	117,786	100%	26000 HOTEL CEN HIS	1	40,000	39,983	100%
08000 MORADO	16	545,548	501,286	92%	28000 SAMARA	1	133,690	126,777	95%
09000 TORRE MAYOR	1	83,971	78,315	93%	29000 KANSAS	12	364,908	325,990	89%
10000 PACE	2	43,593	43,593	100%	31000 INDIANA	17	256,161	256,161	100%
12000 G30	32	1,941,844	1,827,628	99%	32000 OREGON	3	34,118	33,429	98%
13000 INDIVIDUALES IND	2	73,890	73,890	100%	33000 ALASKA	6	127,026	116,906	92%
15000 INDIVIDUALES	10	232,215	142,191	97%	34000 TURBO	16	385,320	355,880	92%
16000 VERMONT	34	529,871	483,001	91%	37000 APOLO II	16	238,669	231,837	97%
17000 APOLO	47	921,402	883,736	96%	38000 FRIMAX	3	264,265	264,265	100%
18000 P12	10	91,174	77,134	85%	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 289,614 m2 de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México así como empresas internacionales con presencia en México.

Desempeño de los activos del fideicomiso:

Tabla de Reconciliación NOI

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2018	2017	2016
(+) Ingresos por arrendamiento	15,247,188	12,670,028	11,756,607

(+) Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	267,584	254,946	157,821
(+) Ingresos por mantenimiento	1,589,735	1,400,070	1,230,420
(+) Comisiones por administración	100,622	296,076	108,000
(=) Total de ingresos	17,205,129	14,621,120	13,252,848
(-) Gastos de operación	-1,130,200	-930,014	-824,967
(-) Gastos de mantenimiento	-1,749,849	-1,460,556	-1,293,772
(-) Predial	-466,688	-336,869	-323,074
(-) Seguros	-211,950	-152,364	-143,918
(+/-) Otros gastos no recurrentes			
(=) NOI	13,646,442	11,741,317	10,667,117

Margen NOI (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)

88.0% 90.80% 89.53%

NOI por CBF1:

3.4681 3.4603 3.3148

(1) Otros gastos incluyen (x) una provisión para cuentas estimadas incobrables, (y) comisiones de intermediación y (z) gastos extraordinarios y no recurrentes para la recuperación del IVA.

(2) NOI dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.

Funds From Operations

Consideramos que el FFO es una medida apropiada que ayuda tanto a los inversionistas como a la administración a entender el flujo de efectivo de nuestras operaciones y las Distribuciones a nuestros Tenedores de CBF1. Calculamos el FFO agregando o restando del ingreso neto consolidado las partidas no monetarias (partidas que no implican una salida o entrada de efectivo), tales como ajustes de valor razonable a propiedades de inversión e inversión en asociadas, ganancia (pérdida) neta de cambio, valor razonable de nuestros derivados, instrumentos financieros y amortización de partidas del balance, tales como comisiones bancarias, plataforma administrativa y plan de compensación de capital.

Tabla de Conciliación FFO

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2018	2017	2016
Utilidad neta consolidada	17,270,752	12,158,180	12,393,912
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	-10,450,045	-4,505,385	-11,266,275
(+/-) Utilidad cambiaria (pérdida) Neta	76,141	-691,541	4,752,607
(+/-) Instrumentos financieros derivados	948,972	-661,611	46,624
(+) Amortización de comisiones	267,580	187,024	133,579

bancarias			
(+) Bono ejecutivo	563,488	94,968	169,997
(+) Amortización de la plataforma administrativa	171,784	194,984	194,984
(+/-) Ajustes de partidas no recurrentes	-223,291	-77,496	0
(-) Participación no controladora ⁽¹⁾	-120,023	-28,901	-14,103
(=) FFO	8,505,358	6,670,222	6,411,325

**Margen FFO
(como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)**

	54.82%	51.61%	53.81%
--	--------	--------	--------

Doce meses terminados al 31 de diciembre

	2018	2017	2016
NOI por CBF⁽²⁾	3.4681	3.4603	3.3148
FFO por CBF⁽³⁾	2.1620	1.9644	1.9925
Distribución por CBF⁽⁴⁾	2.2003	2.0542	1.9832
NAV por CBF⁽⁵⁾	40.6428	36.9137	37.1788

⁽¹⁾ La participación minoritaria proviene de Torre Reforma Latino, sin considerar el efecto por ajuste de valor de mercado de dicha propiedad.

⁽²⁾ NOI dividido por el número promedio de CBFs en circulación durante el periodo.

⁽³⁾ FFO dividido por el número promedio de CBFs en circulación durante el periodo.

⁽⁴⁾ Montos efectivamente pagados a los Tenedores durante el periodo. La Distribución por CBF es calculada con base en las Distribuciones de Efectivo efectuadas a los Tenedores durante el periodo correspondiente. Los CBFs utilizados para el cálculo son los CBFs en circulación al momento en que se autorizó la Distribución de Efectivo correspondiente.

⁽⁵⁾ El valor del activo neto por CBF es calculado como el valor total de los activos menos el valor total de los pasivos excluyendo la participación no controladora, posteriormente dividido por el número de CBFs en circulación al cierre del periodo.

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

Durante el 2018, finalizamos el desarrollo de 3 propiedades: Torre Cuarzo, Escatto y Midtown Jalisco. Escatto estabilizada al 100% de ocupación, mientras que Torre Cuarzo y Midtown Jalisco al 48% y 64.5% respectivamente; ambos con un avance mucho mayor al esperado originalmente.

En términos de adquisiciones, se realizó la compra de 1 propiedad, 1 piso de corporativo, el aumento en 21% de participación en 1 propiedad y 1 terreno para la expansión de una nave industrial que actualmente se encuentra en desarrollo.

Durante el segundo trimestre, se terminó la adquisición de Montes Urales 620, iniciada en 2017. EL costo fue de EUA\$60 millones pagados en efectivo.

Durante el cuarto trimestre, registramos la adquisición del piso 5 del corporativo Interlomas por Ps. \$29.15 millones pagados en efectivo.

Asimismo, en noviembre de 2018, se completó la adquisición de un terreno para desarrollo (expansión de una propiedad) en Matamoros por EUA\$0.3 millones.

Finalmente, en Noviembre 2018 se realizó la adquisición del 21% adicional de Torre Mayor por EUA\$54.9 millones en efectivo.

Al cierre de 2018, se tienen pendientes la adquisición de dos propiedades de la Cartera Turbo.

Desinversiones

Durante el primer trimestre se realizó la venta de una propiedad comercial en Guadalajara por un monto de Ps. \$660.9 millones, perteneciente a la Cartera UAG, lo cual derivó en una ganancia de Ps \$22.9 millones sobre valor en libros.

Durante el segundo trimestre se realizó la venta de un terreno en monterrey por Ps. \$ 196.8 millones, perteneciente a la cartera California, lo cual derivó en una ganancia de Ps. \$87.2 millones sobre el precio de adquisición.

Asimismo, durante el cuarto trimestre de 2018 se culminó la venta Los pisos 2, 4 y Pent-house de Reforma 155 por un monto de Ps. \$ 393.2 millones, perteneciente a la cartera individuales, derivando en una ganancia de Ps. \$113.2 millones sobre el valor en libros.

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

Informe de deudores relevantes

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Activos presenta retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

Contratos y acuerdos relevantes:

I) El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial.

Resumen del Fideicomiso

A continuación aparece información respecto a determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

El Fiduciario

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras Propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, a los Administradores, a las Empresas de Servicios de Representación y al Representante Común CBFIs a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros; (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFIs, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría; (iii) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; (iv) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable; y (v) de conformidad con la información que nos sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se les imponen en los términos de la LISR y de conformidad con el Fideicomiso. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores de CBFIs para que tomen una decisión. Para aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFI, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

Liquidación

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores de CBFIs para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en “*Plazo y Terminación*”), y le otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de CBFIs y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores de CBFIs, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Protecciones a las minorías de conformidad con nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso incluye diversas protecciones a las minorías. Éstas incluyen estipulaciones que le permiten:

- A cualquier Tenedor de CBFIs, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores de CBFIs no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico); en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores de CBFIs cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

- A cualquier Tenedor de CBFIs, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- A cualquier Tenedor de CBFI, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores de CBFIs, que pospongan la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) de CBFIs no se consideren suficientemente informados.
- A los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.
- Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones.

Asimismo, nuestro Fideicomiso estipula algunos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes, así como nombrar y conservar un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas integrados por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, para que supervisen nuestra operación y administración.

Otras Estipulaciones

Legislación Aplicable y jurisdicción

Nuestro Fideicomiso establece que las partes del mismo se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, en relación con alguna controversia que surja de la interpretación o no cumplimiento de nuestro Fideicomiso.

Modificaciones a nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común CBFI, con el consentimiento otorgado por los Tenedores de CBFIs a través de Asamblea de Tenedores de CBFIs autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento nuestro Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, se requerirá al Representante Común CBFI que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo recomiende nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si reciben el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de CBFIs de nuestros CBFIs en circulación.

II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

En relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con F2 Services, S.C.; y (iii) el Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management, como se describe más adelante. Posteriormente,

celebramos contratos de prestación de servicios de administración con (i) Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. para la administración de la Cartera Morado; (ii) Hines Interests, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Maine; y (iii) Finsa Holding, S.A. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont.

i) Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, a los Administradores y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar a los Administradores el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;

- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento.

Reportes

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Contraprestación

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

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

contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

Vigencia

El Contrato de Asesoría en Planeación, terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de entonces, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

Remoción

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de CBFIs que representen más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Las partes podrán dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminan. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación será pagado a nuestro Asesor; dicho pago consiste en una contraprestación equivalente a 5 (cinco) veces la Contraprestación Anual. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

La siguiente tabla muestra los nombres, edades y puestos de los directivos de nuestro Asesor:

Nombre	Edad⁽¹⁾	Sexo⁽²⁾	Puesto
André El-Mann Arazi	54	Masculino	Director General
Isidoro Attié Laniado	50	Masculino	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas

(1)Al 31 de diciembre de 2018.

(2)El 100% de los directivos de nuestro Asesor son del sexo masculino.

André El-Mann Arazi es el Director General de nuestro Asesor y de nuestro Administrador F1 Management, adicionalmente es y miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

Isidoro Attié Laniado es el Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas de nuestro Administrador F1 Management, adicionalmente es miembro de nuestro Comité Técnico. Isidoro Attié Laniado se unió a Grupo-E en el año 2006. Desde entonces ha estado involucrado en el desarrollo de nuevos proyectos y en la adquisición de nuevas Propiedades. Isidoro Attié Laniado ha sido socio de Grupo-E y una pieza clave en su crecimiento y éxito. Previamente, el señor Attié Laniado fungió como Director de Finanzas de Melody, un negocio perteneciente a la industria textil, parte de su negocio familiar, que más tarde vendió a un fondo de inversión líder.

Plan de Compensación

Hemos implementado un plan de compensación a favor de los empleados del Asesor y de nuestras Subsidiarias que fue aprobado por la Asamblea de Tenedores en 2014. Consideramos que este plan alinea los intereses de dichos empleados con los de los Tenedores de CBFIs. Este plan sustituyó de manera definitiva el esquema de bono por desempeño que fue aprobado por nuestro Comité Técnico en sesión de fecha 23 de abril de 2013 (el cual no ha sido implementado hasta esta fecha). Para la implementación de este plan de compensación fue contratado un experto independiente en la materia.

El Plan de Compensación tendrá las siguientes características:

- **Tamaño del Plan.** El plan está limitado a 162,950,664 CBFIs, equivalentes al 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después de las ampliaciones de capital propuestas en 2014.
- **Objetivos del Plan.** Permitirá: (i) premiar el desempeño de los empleados, (ii) retener el talento; y (iii) alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.
- **Duración del Plan.** El Plan de Compensación tendrá una duración de 10 (diez) años contados a partir del 4 de abril de 2014.
- **Gobierno del Plan.** La administración propondrá la compensación al Comité de Compensaciones, quien después de analizarla recomendará, en su caso, a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo la compensación a empleados. Nuestro Comité Técnico analizará la recomendación de compensación e instruirá a la administración para que se lleve a cabo la compensación a empleados y una vez efectuado esto, la administración llevará a cabo la compensación a empleados. El Comité de Compensaciones es responsable, entre otras cosas, de (i) revisar y aprobar los objetivos y metas corporativas relevantes para la compensación de los empleados conforme al Plan de Compensaciones, (ii) evaluar el desempeño de los empleados a la luz de objetivos y metas y aprobar su compensación en base a las mismas; (iii) revisar y aprobar premios y bonos bajo cualesquiera otros planes de compensación por incentivos y en base a entrega de CBFIs; y (iv) llevar a cabo otras funciones o tareas que se consideren apropiadas por nuestro Comité Técnico. El Comité de Compensaciones está formado por el 60% (sesenta por ciento) de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Actualmente, conforme se estableció en la Asamblea Anual de 2018, los miembros del Comité de Compensaciones son Herminio Blanco, Rubén Goldberg, Antonio Franck, André El-Mann e Isidoro Attié. El Comité de Compensaciones nos permite mantener una revisión objetiva del Plan de Compensaciones.
- **Principales parámetros del Plan de Compensación:** Tanto nuestra administración como el Comité de Compensaciones, deberán ceñir sus recomendaciones y la compensación deberá de distribuirse por lo menos de la siguiente manera
 - a) Ciertas definiciones:
 - i. FD FFO/CBFI – Se entiende por FD FFO/CBFI (o “*Fully Diluted FFO/CBFI*” por sus siglas en inglés) a los fondos generados por la operación sin considerar el gasto que representarían los CBFIs del plan dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.

- ii. FD D/CBFI – Se entiende por FD D/CBFI (o “*Fully Diluted Dividend per CBFI*” por sus siglas en inglés) a las distribuciones (por resultado fiscal y por retorno de capital según sea el caso) dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
- iii. Rendimiento CBFI vs IPC – Se entiende por Rendimiento del CBFI vs. Índice de Precios y Cotizaciones (“IPC”) de la BMV al rendimiento del CBFI, sin considerar distribuciones, medido contra el rendimiento del IPC de la BMV, sin considerar dividendos/distribuciones para un periodo del 1° de enero al 31 de diciembre del año en que se lleve a cabo la medición.

b) Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFIs del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso g.

c) En caso de utilizarse opciones como forma de entrega de los CBFIs del plan, se formaliza el compromiso de que éstas no se entregarán a un precio por debajo del precio de mercado al momento de ser otorgadas.

d) Bono por retención - 20% de los CBFIs del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.

e) El 80% restante de los CBFIs del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas

- FD FFO/CBFI que tendrá un peso de 40% de la calificación.
- FD D/CBFI que tendrá un peso de 30% de la calificación.
- Rendimiento de los CBFIs de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV que tendrá un peso de 30% de la calificación.

f) Si en algún año no se utilizan los CBFIs disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFIs del plan.

g) Las métricas de la calificación descrita en el inciso anterior seguirán las siguientes tablas:

FD FFO/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

FD D/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
---	---------------------

0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

Rendimiento CBFI vs. IPC

Rendimiento por encima del IPC en puntos base	Calificación
0	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

La calificación total utilizada para la entrega de los CBFI's será la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFI's a entregar.

El 12 de mayo de 2016 anunciamos que 18,261,112 CBFI's en tesorería fueron emitidos en relación con el pago derivado del Plan de Compensaciones aprobado en 2014. Asimismo, el 15 de junio de 2018 fueron puestos en circulación 3,259,013 CBFI's relativos al Plan de Compensaciones, por lo que, a dicha fecha, el número de CBFI's en circulación era de 3,940,474,777.

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

Según el Contrato de Administración nuestro Administrador F1 Management es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador F1 Management, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y "marketing" de nuestros Activos; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Activos; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Activos y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.

El Administrador F1 Management presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las

funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

Nuestro Administrador F1 Management podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Además el Administrador F1 Management supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

Contraprestación

Nuestro Administrador F1 Management tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador F1 Management dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. Nuestro Administrador F1 Management también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

Vigencia

El Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, el Administrador F1 Management podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo. La terminación del Contrato de Administración con nuestro Administrador F1 Management resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos.

iii) Contrato de Administración con Jumbo Administración

El 31 de agosto de 2012 contratamos a la empresa Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., empresa subsidiaria de los Fideicomitentes Adherentes para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Morado y algunas propiedades de la Cartera R15 y Cartera G-30; incluyendo, sin limitar (i) la facturación y cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) la negociación, firma y en su caso, prórroga de los Contratos de Arrendamiento de conformidad con las políticas, términos y condiciones establecidas por el Comité Técnico; (iii) la realización, por cuenta y a nombre nuestro, de todos los actos necesarios para cumplir con todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (iv) selección y contratación de proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (v) administración, protección, cuidado y explotación comercial de los Bienes Inmuebles como activos estratégicos del Fideicomiso; (vi) vigilar los Bienes Inmuebles (vii) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (viii) realizar por

nuestra cuenta todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

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

Los contratos que tenemos celebrados para la administración de la Cartera Morado, tienen un plazo de vigencia de siete años y medio forzosos para ambas partes, contados a partir del día 1° de septiembre de 2012.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Morado continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, los de Servicios de Representación, de F2 Services, S.C. y de los Servicios de Administración de nuestro Administrador F1 Management.

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

El 18 de febrero de 2014 contratamos a la empresa Hines Interests, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Maine; incluyendo, sin limitar (i) realizar la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y otros gastos conforme a los Contratos de Arrendamiento de dicha cartera; (ii) realizar la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles en dicha cartera; (iii) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus respectivos Contratos de Arrendamiento; (iv) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (v) contar con el manejo de quejas y solicitudes de los arrendatarios; (vi) conducir y supervisar todas las actividades operativas, administrativas de los Bienes Inmuebles, incluyendo entre otros el servicio de seguridad, el programa de mantenimiento preventivo y reparaciones a los Bienes Inmuebles; (vii) supervisar las mejoras capitales que sean necesarias en los Bienes Inmuebles y llevar a cabo todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (viii) seleccionar a los proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (ix) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (x) realizar las campañas publicitarias de los Bienes Inmuebles; y (xi) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

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

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Maine, tienen un plazo de vigencia de 2 (dos) años y podrá renovarse por plazos de 1 (un) año cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento por nosotros mediante aviso con 60 (sesenta) Días de anticipación y por Hines Interests, S.A. de C.V. mediante aviso con 90 (noventa) Días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Maine continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

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

El 15 de agosto de 2013 contratamos a la empresa Finsa Holding, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Vermont; incluyendo, sin limitar (i) llevar a cabo la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento relativos a dicha cartera; (ii) llevar a cabo la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles que integran dicha cartera; (iii) conservar los registros y archivos correspondientes a los contratos de arrendamiento; (iv) llevar a cabo revisiones anuales de seguros relacionados con los Bienes Inmuebles; (v) llevar a cabo operaciones de vigilancia y preparación de informes respecto del desempeño de los Bienes Inmuebles; (vi) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus Contratos de Arrendamiento; (vii) encargarse de las relaciones y comunicación con los arrendatarios; (viii) llevar a cabo la supervisión de mejoras capitales y la realización de todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (ix) seleccionar proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (x) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (xi) vigilar los Bienes Inmuebles; y (xii) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

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

El contrato que tenemos celebrado para la administración de la Cartera Vermont, tienen un plazo de vigencia de 2 (dos) años y dos periodos de prórroga por 2 (dos) años cada uno, sin embargo el contrato puede darse por terminado en cualquier momento mediante aviso con 60 días de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Vermont continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y de nuestro Administrador F1 Management.

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

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Activos, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Activos, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar a los Administradores y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar a los Administradores y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar a los Administradores y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

Contraprestación

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

Vigencia

El Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. ha sido renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir del 20 de enero de 2016.

Remoción

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación respectivo, F2 Services, S.C. puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs que represente más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

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

El 31 de agosto de 2012 contratamos los servicios de Cabi Inver, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios de promoción, publicidad, gestoría, contratación y firma de nuevos Contratos de Arrendamiento sobre las Propiedades de la Cartera Morado, algunas propiedades de las Carteras R15 y G-30, incluyendo sin limitar: (i) la realización de todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles; (ii) efectuar campañas de publicidad de los Bienes Inmuebles; (iii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los corredores o “brokers” independientes que promuevan el arrendamiento de los Bienes Inmuebles; y (iv) negociar y celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento y en su caso, prorrogar los existentes, conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

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

viii) La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad	Sexo⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del

							consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	65	Masculino	8	-	
2	André El-Mann Arazi	No	54	Masculino	8	-	
3	Isidoro Attié Laniado	No	50	Masculino	8		Grupo Financiero Actinver, S.A.
4	Elías Sacal Micha	No	69	Masculino	8	-	
5	Max El-Mann Arazi	No	59	Masculino	8	-	
6	Abude Attié Dayán	No	76	Masculino	8	-	
7	Jaime Kababie Sacal	No	69	Masculino	8	-	
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	68	Masculino	8	-	
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	66	Masculino	3		OHL Mexico, S.A.B. de C.V.
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	70	Masculino	8	-	
11	Herminio Blanco Mendoza	Sí	68	Masculino	8		Grupo Financiero Banorte, S.A.B. de C.V., CYDSA, S.A.B. de C.V.
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Sí	58	Masculino	3		Grupo Aeroportuario del Centro Norte S.A.B. de C.V., Infraestructura Energética Nova, S.A.B. de C.V.

⁽¹⁾ El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

A continuación, se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi es el Presidente de nuestro Comité Técnico. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es socio fundador de Grupo E, uno de los grupos inmobiliarios más grandes e importantes de México. Durante su gestión, ha liderado Grupo E en todos y cada uno de los proyectos en los que ha participado el grupo, que actualmente tiene operaciones verticalmente integrada en toda la República Mexicana. Ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México en ubicaciones clave y ha jugado un papel importante en los procesos de levantamiento de capital para fundear proyectos en México y en el extranjero. Ha participado en diversos proyectos sociales. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con quienes mantiene una excelente relación, lo que lo ha convertido en la solución inmobiliaria para muchos de ellos, y que son parte fundamental del negocio de Fibra Uno.

André El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y Director General de Fibra Uno. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es co-fundador de Grupo E, uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México. Tiene gran experiencia en la operación inmobiliaria en todos los segmentos, así como en

levantamiento de capital para desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala, y en la adquisición de bienes raíces y proyectos del sector. El Sr. André El-Mann es miembro del consejo de cada una de las empresas que conforman Grupo E, ha sido miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del Consejo de Administración de The TechnoWise Group, y es miembro independiente del Consejo de Administración de Grupo Financiero Actinver.

Isidoro Attié Laniado es un reconocido empresario con amplia experiencia de más de 30 años en el sector minorista y de más de 20 años en el sector inmobiliario. Fue Director de Finanzas y Director General de Grupo Melody, empresa fundada por su padre en la década de los 60, y dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo, y que posteriormente vendió a un fondo de capital privado en 2007. Se unió a Grupo E en 2007 donde ha estado involucrado en el desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios en México. Desde entonces, ha sido una pieza clave en el crecimiento y éxito de Grupo E, jugando un papel fundamental en la promoción y colocación de FUNO en la Bolsa Mexicana de Valores en marzo de 2011.

Elías Sacal Micha participa en Grupo E desde sus inicios. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha sido responsable del desarrollo y operación de diversos proyectos inmobiliarios, enfocándose en el segmento comercial. Ha jugado un papel fundamental en el desarrollo, promoción, operación y comercialización de grandes proyectos inmobiliarios, especialmente en el segmento comercial. Tiene un profundo conocimiento del segmento comercial, y ha logrado crear una extensa red de clientes de todo tipo de giros que han sido pieza fundamental en el crecimiento de Grupo E y Fibra Uno.

Max El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y co-fundador de Grupo E y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en Grupo E, ha enfocado sus esfuerzos en la administración de inmuebles industriales, en la adquisición de propiedades en todas las etapas del ciclo, y en la gestión de diversos proyectos inmobiliarios en los segmentos industrial, comercial, oficinas y residencial. Tiene también extensa experiencia en el sector minorista, por lo que ha desempeñado un papel fundamental en atender necesidades específicas de clientes tanto en el segmento comercial como en el industrial.

Abude Attié Dayán es un destacado empresario y filántropo con más de 50 años de experiencia en los sectores minorista, inmobiliario, financiero y de energía. Es fundador de Grupo Melody, empresa dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo desde la década de los 60, mismo que vendió en 2007 a un fondo de capital privado. Incursionó en el sector inmobiliario en la década de los 70, participando en varios proyectos en los segmentos industrial, comercial residencial y oficinas. Durante su carrera, ha promovido varios negocios en diferentes sectores y ha sido accionista de empresas como SARE, CorpoFin, The TechnoWise Group, Insignia Life, Presencia en Medios, entre otras. Además, ha participado en diversos proyectos en beneficio de la sociedad civil.

Jaime Kababie Sacal participa como socio de Grupo E desde hace más de 20 años. Además de la experiencia inmobiliaria, el Sr. Kababie es un destacado empresario industrial. Tiene más de 40 años de experiencia en la industria de procesamiento de polietileno para la fabricación de envases y empaques plásticos.

Ignacio Trigueros Legarreta es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico. Tiene una larga e ilustre trayectoria docente y académica. Es director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y es profesor de tiempo completo en la misma institución. Es miembro del Consejo de Administración de Evercore Casa de Bolsa y es Asesor del Comité de Inversión de AFORE XXI. Es un reconocido economista e investigador. Ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales y ha sido acreedor a varios reconocimientos. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y tiene una Maestría en Economía y un Doctorado en Economía, ambos por la Universidad de Chicago.

Antonio Hugo Franck Cabrera es Miembro Independiente del Comité Técnico. Con más de 40 años de experiencia en derecho corporativo, financiero y de valores, y ha asesorado a varias empresas en México y el extranjero en fusiones y adquisiciones y asociaciones estratégicas. Ha participado activamente en la constitución de varios bancos y grupos financieros en México y fue asesor legal del grupo de bancos que asesoraron al Gobierno de México en la reestructura de la deuda pública de 1982 a 1992. Actualmente es socio del despacho Jones Day en México. Es experto en temas de gobierno corporativo y participa y ha participado en los consejos de administración de empresas como Coppel, BanCoppel, Farmacias del Ahorro, Landsteiner, Globo Cambio, Grupo Aeroportuario del Pacífico, Mexicana de

Cananea, Sears Roebuck de México, y Grupo Financiero IXE. Es Presidente del Comité Legislativo y de Análisis del Consejo Coordinador Empresarial y miembro de la Comisión de honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados. Además, ha sido un destacado académico y catedrático en la Escuela Libre de Derecho y la Universidad Iberoamericana. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y tiene estudios de posgrado en Derecho por la Universidad de Houston y la Universidad de Harvard.

Rubén Goldberg Javkin es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. Socio y director de Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C., un despacho especializado de asesoría en banca de inversión y es Presidente del Comité de Inversión de Galileo Total Return Fund. Cuenta con amplia experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión. Fue responsable de banca corporativa de Bank of America México, titular para México de Wells Fargo Bank y Director General de Banca de Inversión de HSBC. Fue Presidente de N.M. Rothschild & Sons (México) y miembro del Consejo de Administración de Grupo Collado. Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por The Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.

Herminio Blanco Mendoza es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. Es Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas, una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es Presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único servicio en México y América Latina de análisis comercial día a día. Fue Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración Salinas. Ocupó varios puestos clave en comités y consejos de empresas como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Foreign Trade Bank of Latin America. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Alberto Felipe Mulás Alonso es Miembro Independiente del Comité Técnico. Cuenta con 30 años de experiencia en áreas de banca de inversión, consultoría estratégica y financiera, fusiones y adquisiciones e institucionalización de empresas, así como en el sector público. Actualmente es socio director de la firma CReSCE Consultores, empresa dedicada a consultoría estratégica especializada y gobierno corporativo. También funge como miembro independiente de Consejos de Administración y Comités en: OMA, Cinépolis, Farmacias del Ahorro, y Grupo Estafeta, entre otros. De 2014 a 2016, fue Director General de Itaú-Unibanco, responsable de abrir y desarrollar su presencia en México. En el sector público, durante la administración del Presidente Fox fue Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda y formó tanto la Comisión como el Consejo Nacional de Vivienda, instancias de las que fue su primer Comisionado y Secretario general, respectivamente, y desde donde promovió la transformación de FOVI en la Sociedad Hipotecaria Federal y cambios estructurales en Infonavit, Fovissste y Fonhapo. Inició su carrera como Asociado en Bankers Trust Company y, posteriormente, ocupó diversos cargos en JP Morgan, Lehman Brothers, y Donaldson, Lufkin & Jenrette. Ha participado activamente en proyectos de instituciones como Banco Mundial, Fondo Monetario Internacional, International Finance Corporation y Banco Interamericano de Desarrollo. Ha sido consejero independiente de empresas públicas y privadas como: Grupo Modelo, Grupo Financiero Santander, Empresas ICA, Acciones y Valores, Grupo Comex, Cydsa, Aeroméxico y Mexicana de Aviación, Grupo Porres, Bancomext y Sociedad Hipotecaria Federal. Ingeniero químico por la Universidad Iberoamericana y obtuvo una maestría en administración por The Wharton School, de la Universidad de Pennsylvania.

ix) Directivos de nuestro Administrador

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

<u>Nombre</u>	<u>Edad⁽¹⁾</u>	<u>Sexo⁽²⁾</u>	<u>Cargo</u>	<u>Tiempo en el cargo (años)</u>	<u>Tiempo laborando en el sector (años)</u>
André El-Mann Arazi	54	Masculino	Director General	8	37
Isidoro Attié Laniado	50	Masculino	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas	8	27
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	57	Masculino	Director General Adjunto	7	32
Fernando Álvarez Toca	46	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	1*	2**
Javier Elizalde Vélez	46	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	8	9
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	49	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	6	6
Ignacio Tortoriello	61	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	6	6
Alfonso Arceo Oregón	47	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	6	10
Alejandro Chico Pizarro	43	Masculino	Vicepresidente Jurídico	4	4

* A la fecha del reporte llevará 9 meses en la empresa.

** A la fecha del reporte llevará 18 meses laborando en el sector

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2018.

⁽²⁾ El 100% de los directivos de nuestro Administrador son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Gonzalo Pedro Robina Ibarra es Director General Adjunto de Fibra Uno. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante 2018 fungió como primer Presidente de la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias, A.C. Fue Presidente de Fénix Capital Group, subsidiaria de Deutsche Bank, con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos inmobiliarios en gestión. Fue Director Comercial de GICSA, y fundó MexFund, un fondo inmobiliario creado en 2007, del que fue Presidente y Director General, y que fue adquirido por Fibra Uno a finales de 2011. En la parte social, Gonzalo fue fundador del movimiento Familia Misionera, y fue su director por 15 años. Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Fernando Álvarez Toca es el Vice-Presidente de Finanzas de Fibra Uno. Fungió como Director General y Director de Finanzas de Banco Compartamos, así como Director de Finanzas y Director General de Servicios Corporativos en Gentera. Cuenta con amplia experiencia en mercados de capitales durante 12 años, habiendo sido responsable de: la Oferta Pública Inicial de las acciones de Banco Compartamos, de la primera emisión de Certificados bursátiles al Mercado, de la emisión recurrente de títulos de deuda y lograr la masificación de la cuenta Mis Ahorros Compartamos, alcanzando más de 1 millón de cuentas en 18 meses. También cuenta con experiencia en M&A y jugó un papel importante en la expansión internacional de Gentera. Recientemente se desempeñó como director de Finanzas en Mira Companies.

Javier Elizalde Vélez es nuestro Vice-Presidente de Tesorería. Tiene más de 14 años de experiencia en banca de corporativa y de empresas. Anteriormente se desempeñó como Director de Banca Corporativa de BBVA Bancomer desde 2002 y ocupó diversos cargos dentro de la banca empresarial de Bancomer, donde participó en el financiamiento

de más de 100 proyectos inmobiliarios. Ha sido responsable de la tesorería de FUNO desde sus inicios y también tuvo a su cargo la dirección de finanzas de FUNO hasta 2014. Javier estudió Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

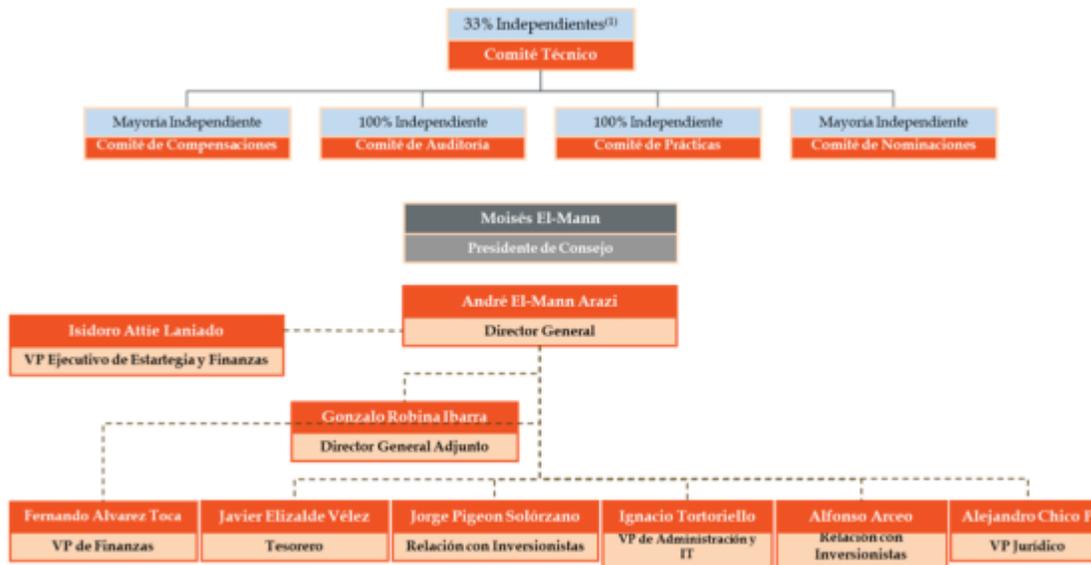
Jorge Humberto Pigeon Solórzano es nuestro Vice-Presidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas. Tiene 23 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capital. Ha trabajado para James Capel, Violy, Byorum & Partners, y BBVA Securities en Nueva York. Trabajó también como Director de Mercados de Capital y M&A de BBVA Bancomer y previo a integrarse al equipo de FUNO fue el Director Ejecutivo de Mercados de Capital de Santander, donde tuvo a su cargo la colocación en Bolsa de FUNO y dos de sus tres ofertas subsecuentes. Ha participado en diversas colocaciones de capital, deuda y fusiones y adquisiciones en México, Estados Unidos, Europa y Latinoamérica totalizando más de 25 billones de Dólares en valor de transacciones en toda su carrera. Jorge tiene una Licenciatura en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y cuenta con diversos cursos enfocados a temas de finanzas corporativas, valuación, y banca de inversión.

Ignacio Tortoriello es nuestro Vice-Presidente de Administración y Tecnologías de Información. Tiene más de 30 años de experiencia y ha desempeñado roles clave en la estructuración de estrategias y controles, así como en la creación de equipos de trabajo eficientes y comprometidos, y se ha desempeñado como consultor especializado en temas de procesos de negocio y de tecnologías de la información. Ha implementado exitosamente procesos y plataformas administrativas complejas en diferentes empresas y ha asesorado a muchas otras en diversos temas administrativos y de planeación. Ha ocupado puestos clave dentro de diversas empresas como Cemex y Comex, y asesorado a otras como Chocolates Turín, Honeywell Automotive México en su relación con ALMEX y SuKarne. Ha participado como miembro del Consejo de Administración de Chocolates Turín, Opción Proa y Cables y Plásticos. Ignacio es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene una Maestría en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y ha tomado cursos y capacitaciones en temas de logística, planeación y cadena de suministro en el IPADE y en el Georgia Institute of Technology, entre otras.

Alfonso Arceo Oregón es nuestro Vice-Presidente de Operaciones. Tiene más de 20 años de experiencia en administración de operaciones y desarrollo de negocios, y ha desempeñado diversos cargos de alta dirección. Antes de FUNO, Alfonso era el VP de Operaciones de México Retail Properties, donde desarrolló e implementó una serie de manuales y procesos para lograr la administración institucional de más de 50 centros comerciales. También fue Director de Nuevos Negocios en Blockbuster México donde desarrolló el primer concepto “Blockbuster Cinema” en el mundo. Fue CEO de Multimax, la cuarta cadena de cines más grande de México en su momento. Alfonso inició su carrera profesional en la banca corporativa de BBVA Bancomer. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac en la Ciudad de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por el Instituto de Empresa de Madrid.

Alejandro Chico Pizarro es nuestro Vice-Presidente Legal. Tiene más de 20 años de experiencia y con una práctica sólida en despachos legales nacionales e internacionales como abogado en las áreas de Derecho Bancario, Financiero y Mercado de Capitales. Su práctica se ha enfocado en operaciones bursátiles, tales como ofertas públicas de capital y deuda en mercados nacionales e internacionales. También ha asesorado a clientes en transacciones relacionadas con reestructuras, operaciones inmobiliarias de alta complejidad, y en fusiones y adquisiciones. Alejandro participó activamente en la estructuración, implementación y oferta pública de los certificados de FUNO. Previamente a incorporarse a FUNO fue Socio del despacho Jones Day. Tiene experiencia internacional en despachos como Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton y Latham & Walkins. Alejandro es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac, realizó sus estudios de maestría en Derecho en la Universidad de Miami.

A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 31 de diciembre de 2018:



III) Derechos de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad; hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro derecho de preferencia, dicha adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los Bienes Inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este derecho de preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el derecho de preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

Derecho de Reversión

De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.
- ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.
- iii. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Derecho de Preferencia

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

IV) El Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitente Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

V) El Contrato de Administración relacionado a Mitikah

Con fecha 24 de junio de 2015, nuestra subsidiaria F1 Administración, S.C. celebró con el fideicomiso emisor de valores a través del cual se está desarrollando Mitikah, un contrato de prestación de servicios de administración, en virtud del cual dicha subsidiaria tiene derecho a recibir (i) una comisión anual por administración de dicho fideicomiso, (ii) una comisión por arrendamiento, (iii) una comisión por desarrollo, y (iv) una comisión por administración de activos. Para mayor información respecto a estas comisiones, favor de consultar la información pública relacionada con el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, en la página de Internet de la CNBV o de la BMV.

Administrador

Nuestro administrador es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas de nuestro Administrador F1 Management están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

Nuestro Administrador F1 Management fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario. Para una descripción detallada del Contrato de Administración.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

(i) Actividad Principal

La actividad principal de nuestro Administrador F1 Management, es prestarnos los Servicios de Administración. A través de nuestro Administrador F1 Management conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

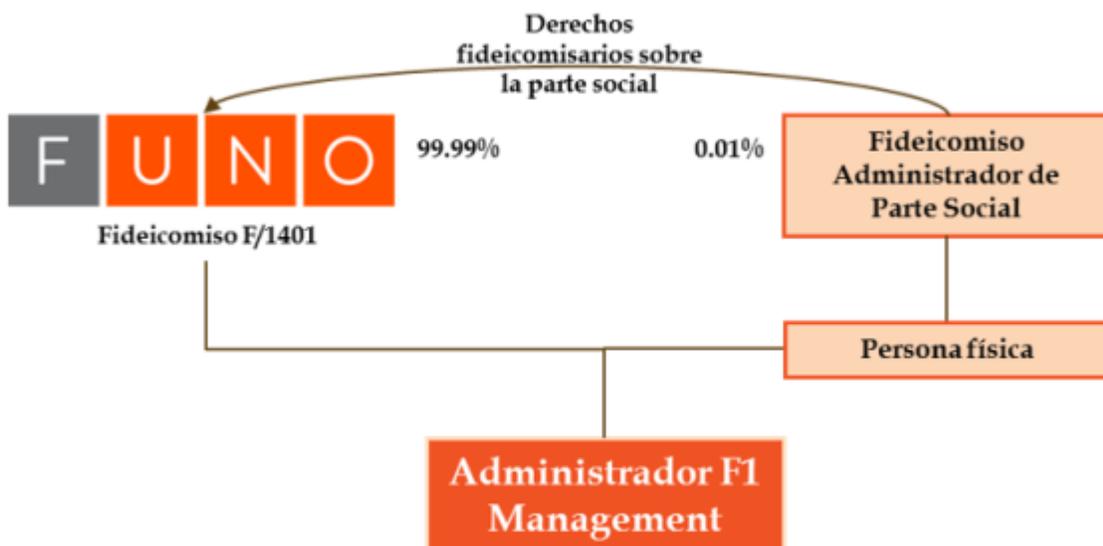
(ii) Recursos Humanos

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro Administrador F1 Management contaba con 752 empleados, los cuales son en su totalidad empleados de confianza. Nuestro Administrador F1 Management no tiene empleados sindicalizados.

(iii) Estructura corporativa

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales de nuestro Administrador F1 Management y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que nuestro Administrador F1 Management sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa de nuestro Administrador F1 Management:



(iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador F1 Management y nosotros, no existen juicios, procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo para nuestro Administrador F1 Management, el Fideicomitente o nuestros Tenedores de CBs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hace referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encuentran en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

i) Conflictos de Interés

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

ii) Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBs.

Audidores externos del fideicomiso:

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

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

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

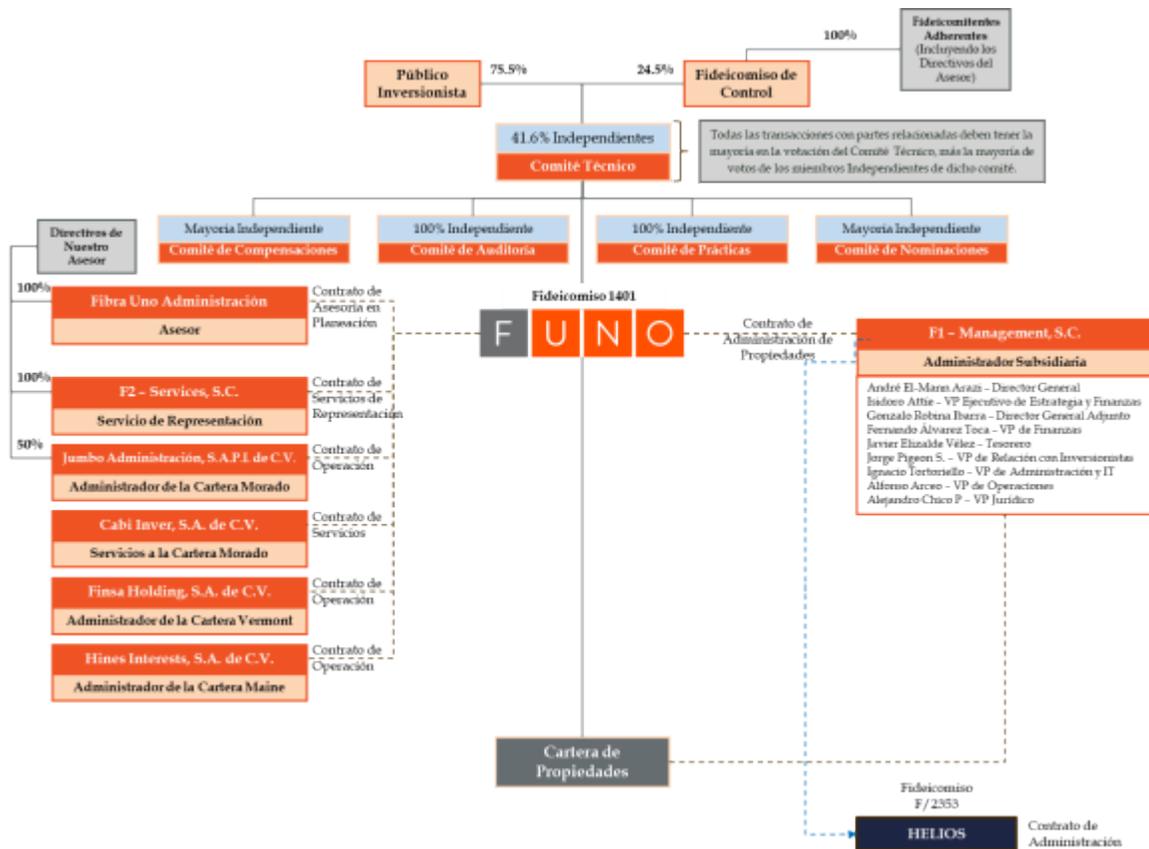
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

Estructura del Fideicomiso

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



Principales Tenedores de CBFIs

La siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de diciembre de 2018, con respecto a la tenencia del Fideicomiso de Control respecto de nuestros CBFIs en circulación:

	No. de CBFIs de su propiedad	% de los CBFIs
Fideicomiso de Control	951,958,276	24.5%

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y de nuestro Administrador FI Management son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5 miembros: Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 31 de diciembre de 2018, un total de 3,890,114,426 CBFIs se encontraban en circulación.

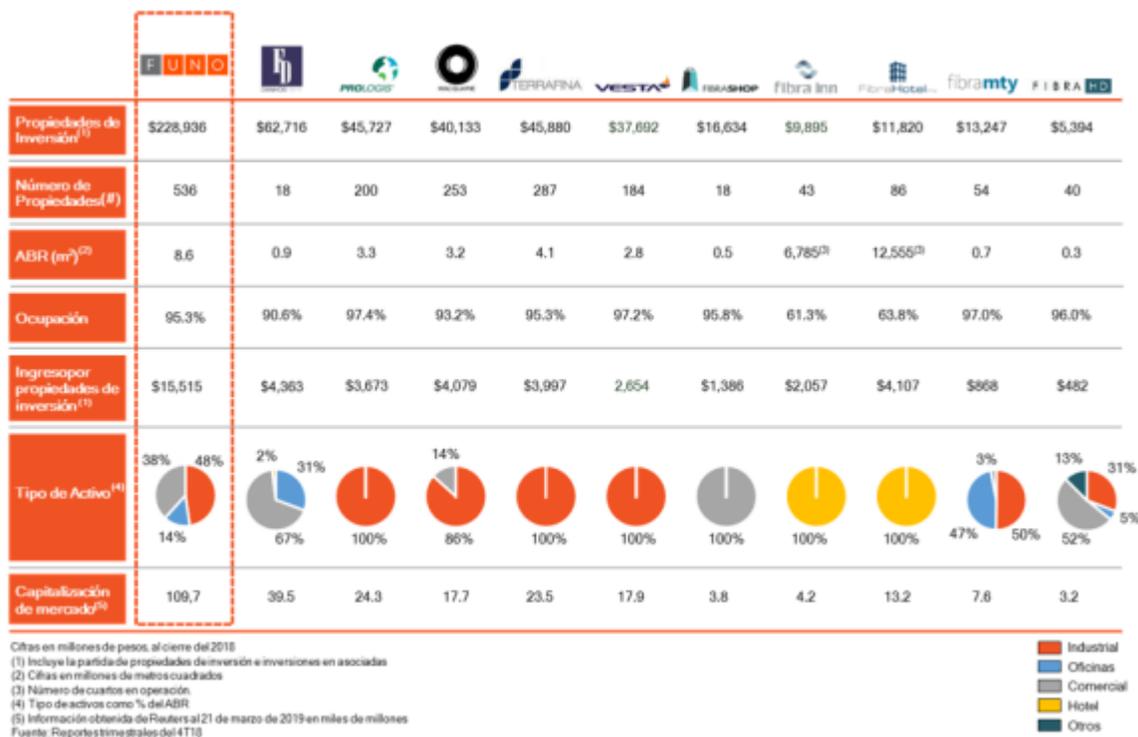
Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "FUNO11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Actualmente, el sector de Fibras inmobiliarias incluye 16 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Plus, Fibra Nova, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Storage, Fibra Nova, Fibra Upsite y Fibra HD. Desde nuestra Oferta Pública Inicial, nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos. A continuación, se presenta un comparativo del *top ten* de Fibras al 31 de diciembre de 2018 (se incluye a Vesta, que es una empresa comparable con acciones listadas en la BMV):



El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con el apoyo de nuestro Asesor, esperamos aprovechar la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento, soportado por nuestras políticas de endeudamiento históricamente conservadoras.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra un espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras Propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Grupo AMB (en la Ciudad de México y Guadalajara), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate México (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Danhos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
2011	23.80	25.00	19.40	18.47%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.87%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.23%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	3.97%	7,984,127
2015	37.99	46.09	34.31	-12.63%	6,039,276
2016	31.76	41.70	29.71	-16.40%	7,078,730
2017	29.14	34.93	28.17	-8.25%	7,859,655
2018	21.84	31.59	20.6	-25.05%	7,870,947

⁽¹⁾ El rendimiento es calculado con respecto al cierre del año anterior. Para el caso del 2011, el rendimiento se calcula con respecto al cierre del 18 de marzo de 2011.

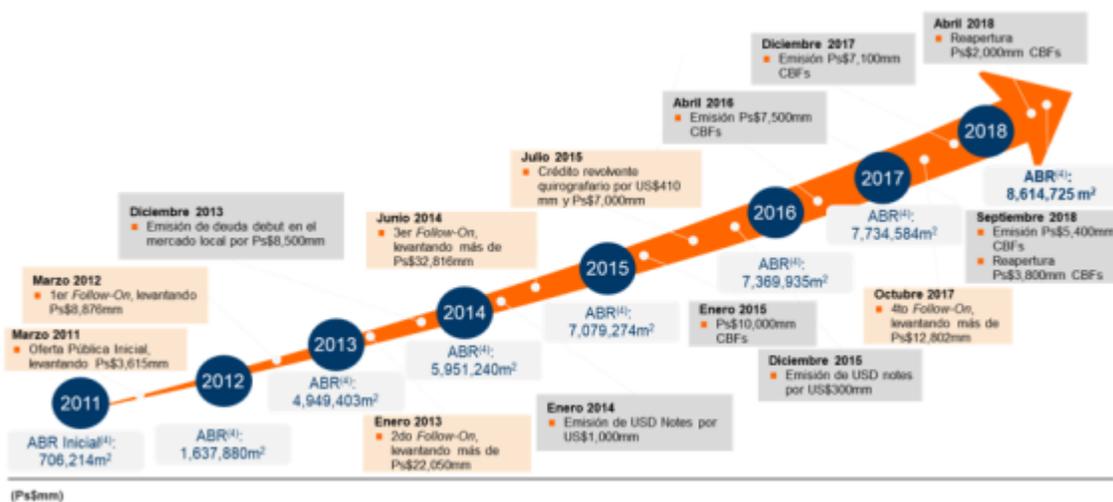
Período	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado	Promedio Diario
Enero de 2015	45.20	45.44	41.50	3.96%		4,172,962
Febrero de 2015	41.93	46.09	41.93	-7.23%		4,896,142
Marzo de 2015	40.41	42.61	39.82	-3.63%		10,696,709
Abril de 2015	38.28	41.35	38.28	-5.27%		6,452,463
Mayo de 2015	39.28	40.03	38.74	2.61%		7,549,207
Junio de 2015	37.31	38.96	36.39	-5.02%		8,635,094
Julio de 2015	38.70	38.96	37.64	3.73%		5,165,494
Agosto de 2015	35.89	38.66	34.31	-7.26%		5,703,311
Septiembre de 2015	34.91	36.84	34.56	-2.73%		6,013,767
Octubre de 2015	36.28	37.22	34.45	3.92%		3,809,695
Noviembre de 2015	38.51	38.67	34.70	6.15%		5,400,749
Diciembre de 2015	37.99	38.10	36.39	-1.35%		4,057,756
Enero de 2016	36.36	38.80	34.73	-4.29%		6,253,884
Febrero de 2016	37.83	37.83	34.88	4.04%		6,535,196
Marzo de 2016	40.16	40.16	37.09	6.16%		10,199,319
Abril de 2016	40.96	41.70	39.11	1.99%		5,082,692
Mayo de 2016	39.96	40.76	38.77	-2.44%		9,319,794
Junio de 2016	38.86	40.28	38.36	-2.75%		4,297,675
Julio de 2016	38.24	39.20	38.19	-1.60%		6,499,782
Agosto de 2016	36.36	38.83	36.36	-4.92%		6,776,809
Septiembre de 2016	35.42	36.82	35.34	-2.59%		6,758,774
Octubre de 2016	36.07	36.49	35.24	1.84%		5,235,397
Noviembre de 2016	31.77	36.33	29.71	-11.92%		9,459,413
Diciembre de 2016	31.76	33.33	31.26	-0.03%		8,777,294
Enero de 2017	29.82	32.23	28.24	-6.11%		6,126,288
Febrero de 2017	29.06	30.20	28.74	-2.55%		15,945,634
Marzo de 2017	32.08	32.14	29.22	10.39%		10,371,958
Abril de 2017	32.88	32.88	31.49	2.49%		8,194,756
Mayo de 2017	33.05	34.54	32.46	0.52%		6,037,970
Junio de 2017	34.42	34.93	33.92	4.15%		5,118,231
Julio de 2017	32.90	34.61	32.90	-4.42%		3,376,260
Agosto de 2017	31.89	33.76	31.89	-3.07%		3,852,715
Septiembre de 2017	30.72	32.42	30.31	-3.67%		9,190,376
Octubre de 2017	30.17	31.95	29.92	-1.79%		14,067,022
Noviembre de 2017	29.12	30.16	28.34	-3.48%		6,693,071
Diciembre de 2017	29.14	29.14	28.17	0.07%		6,213,431
Enero de 2018	29.29	29.58	28.32	0.51%		5,205,337
Febrero de 2018	26.58	29.44	26.58	-9.25%		6,085,341
Marzo de 2018	27.36	28.22	26.78	2.93%		7,061,639
Abril de 2018	30.97	31.59	27.07	13.19%		5,268,728
Mayo de 2018	27.53	30.75	27.11	-11.11%		6,206,154
Junio de 2018	28.84	28.84	26.84	4.76%		9,356,293
Julio de 2018	26.84	28.63	26.65	-6.93%		5,673,166
Agosto de 2018	25.06	26.62	24.79	-6.63%		7,583,560
Septiembre de 2018	24.61	25.12	23.72	-1.80%		15,046,062
Octubre de 2018	21.83	25.60	21.76	-11.30%		11,160,693
Noviembre de 2018	20.60	23.10	20.60	-5.63%		9,527,652
Diciembre de 2018	21.84	22.30	20.66	6.02%		6,328,155

⁽¹⁾ Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.80%	730,659
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.01%	1,182,687
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.01%	1,038,099
4T2012	39.00	39.00	28.86	33.97%	2,199,146
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.49%	5,700,647
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.23%	11,688,745
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.24%	4,535,359
4T2013	41.82	42.70	34.20	15.33%	5,002,796
1T2014	42.23	45.14	40.94	0.98%	5,503,452
2T2014	45.27	45.36	39.31	7.20%	11,371,289
3T2014	44.21	47.85	44.08	-2.34%	7,837,976
4T2014	43.48	47.89	40.67	-1.65%	7,203,443
1T2015	40.41	46.09	39.82	-7.06%	6,644,095
2T2015	37.31	41.35	36.39	-7.67%	7,580,733
3T2015	34.91	38.96	34.31	-6.43%	5,613,308
4T2015	37.99	38.67	34.45	8.82%	4,376,161
1T2016	40.16	40.16	34.73	5.71%	7,662,800
2T2016	38.86	41.70	38.36	-3.24%	6,251,090
3T2016	35.42	39.20	35.34	-8.85%	6,681,481
4T2016	31.76	36.49	29.71	-10.33%	7,797,658
1T2017	32.08	32.23	28.24	1.01%	10,570,293
2T2017	34.42	34.93	31.49	7.29%	6,337,775
3T2017	30.72	34.61	30.31	-10.75%	5,423,259
4T2017	29.14	31.95	28.17	-5.14%	9,203,133
1T2018	27.36	29.58	26.58	-6.11%	6,071,834
2T2018	28.84	31.59	26.84	5.41%	6,932,201
3T2018	24.61	28.63	23.72	-14.67%	9,233,119
4T2018	21.84	25.60	20.60	-11.26%	9,152,967

⁽¹⁾ Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra Uno en el mercado de capitales desde la Oferta Inicial hasta el 31 de diciembre de 2018:



Denominación del formador de mercado

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.

Duración del contrato con el formador de mercado

El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

Los servicios que presta el formador de mercado mencionado es el servicio de formación de mercado para aumentar la liquidez de los CBFIs, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, realizando operaciones por cuenta propia en el mercado de valores con recursos propios y de manera permanente, formulando posturas de compra o venta en firme de los CBFIs objeto del contrato.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

El formador de mercado tiene disponibles únicamente 10,000 CBFIs para operar de forma diaria, lo cual no tiene relevancia, en el volumen o precio operado por Fibra Uno.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Nuestro administrador es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas de nuestro Administrador F1 Management están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

Nuestro Administrador F1 Management fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador F1 Management, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.

Actividad Principal:

La actividad principal de nuestro Administrador F1 Management, es prestarnos los Servicios de Administración. A través de nuestro Administrador F1 Management conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

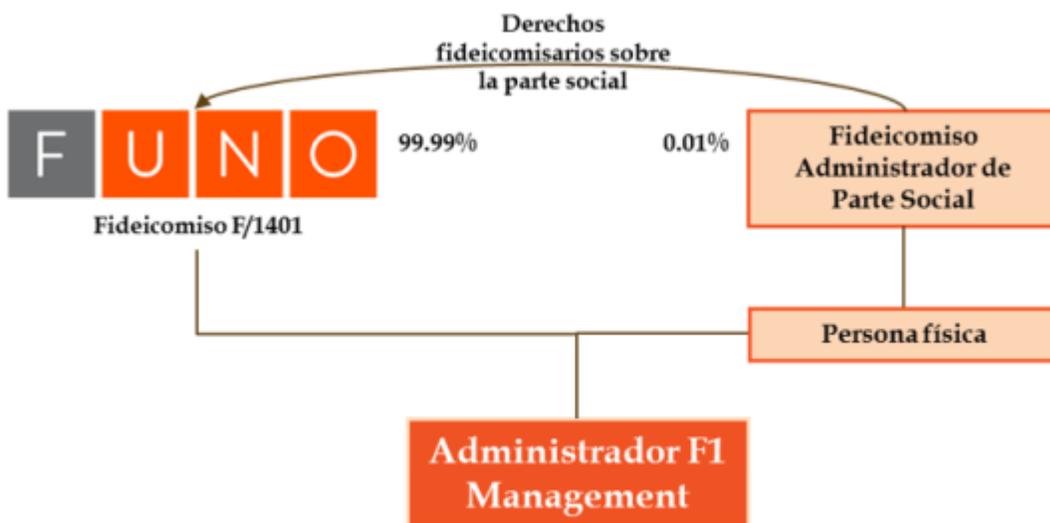
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

Al 31 de diciembre de 2018 nuestro Administrador F1 Management contaba con 752 empleados, los cuales son en su totalidad empleados de confianza. Nuestro Administrador F1 Management no tiene empleados sindicalizados.

Estructura corporativa:

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales de nuestro Administrador F1 Management y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que nuestro Administrador F1 Management sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa de nuestro Administrador F1 Management:



Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador F1 Management y nosotros, no existen juicios, procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo para nuestro Administrador F1 Management, el Fideicomitente o nuestros Tenedores de CBs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hace referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encuentran en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

Administradores y tenedores de los certificados:

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

<u>Nombre</u>	<u>Edad⁽¹⁾</u>	<u>Sexo⁽²⁾</u>	<u>Cargo</u>	<u>Tiempo en el cargo (años)</u>	<u>Tiempo laborando en el sector (años)</u>
André El-Mann Arazi	54	Masculino	Director General	8	37
Isidoro Attié Laniado	50	Masculino	Vicepresidente Ejecutivo de Estrategia y Finanzas	8	27
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	57	Masculino	Director General Adjunto	7	32
Fernando Álvarez Toca	46	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	1*	2**
Javier Elizalde Vélez	46	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	8	9
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	49	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	6	6
Ignacio Tortoriello	61	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	6	6
Alfonso Arceo Oregón	47	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	6	10
Alejandro Chico Pizarro	43	Masculino	Vicepresidente Jurídico	4	4

* A la fecha del reporte llevará 9 meses en la empresa.

** A la fecha del reporte llevará 18 meses laborando en el sector

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2018.

⁽²⁾ El 100% de los directivos de nuestro Administrador son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Goldberg Javkin Ruben			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Presidente de comité de auditoria	8 años	0
Información adicional			
No aplica			

Blanco Mendoza Herminio Alonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Presidente de comité de nominaciones y compensaciones	8 años	0
Información adicional			
No aplica			

Trigueros Legarreta Ignacio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Consejero	8 años	0
Información adicional			
No aplica			

Frank Cabrera Antonio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2016-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Presidente de comité de prácticas	3 años	0
Información adicional			
No aplica			

Mulás Alonso Alberto Felipe			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Consejero	2 años	0
Información adicional			
No aplica			

No Independientes [Miembro]

El-mann Arazi Max				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2011-01-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido		Miembro Propietario	8 años	menor al 10%
Información adicional				
No aplica				

Attié Dayán Abude				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2011-01-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido		Miembro Propietario	8 años	menor al 10%
Información adicional				
No aplica				

Kababie Sacal Jaime				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2011-01-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido		Miembro Propietario	8 años	menor al 10%
Información adicional				
No aplica				

El-mann Arazi Moisés				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2011-01-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido		Miembro Propietario	8 años	menor al 10%
Información adicional				
No aplica				

El-mann Arazi André				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2011-01-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido		Miembro Propietario	8 años	menor al 10%
Información adicional				
No aplica				

Attie Laniado Isidoro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro Propietario	8 años	menor al 10%
Información adicional			
No aplica			

Sacal Micha Elías			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro Propietario	8 años	menor al 10%
Información adicional			
No aplica			

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Robina Ibarra Gonzalo Pedro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2011-11-11		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Director General Adjunto	7 años	0
Información adicional			
No aplica			

El-Mann Arazi André			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2011-01-10		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Director General	8 años	0
Información adicional			
No aplica			

Tortoriello Tortoriello Ignacio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2013-03-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Vicepresidente de Administración y	6 años	0

	Tecnologías de Información		
Información adicional			
No aplica			

Elizalde Velez Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2011-03-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Vicepresidente Tesorería	8 años	0
Información adicional			
No aplica			

Pigeon Solorzano Jorge Humberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2013-09-18		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	6 años	0
Información adicional			
No aplica			

Chico Pizarro Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2015-08-17		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Vicepresidente Jurídico	4 años	0
Información adicional			
No aplica			

Alvarez Toca Fernando			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-08-13		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Vicepresidente de Finanzas	1 años	0
Información adicional			
No aplica			

Arceo Obregón Alfonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	

2014-01-01	No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Vicepresidente de Operaciones	6 años
Información adicional		
No aplica		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 100

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico: 100

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Grupo de Control	
Tenencia (en %)	24.47%
Información adicional	
No aplica	

Subcomités [Sinopsis]

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

A continuación, se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de resultados por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2018. Dicha información fue obtenida de los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, que se adjuntan como anexo al presente documento, en adelante (los “Estados Financieros Auditados”).

Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

Estados Consolidados Auditados de Posición Financiera

(Cifras en miles de Pesos)

Por los años terminados al 31 de diciembre

	2018	2017	2016
<i>Activo</i>			
Efectivo y efectivo restringido	4,408,926	5,634,448	7,510,221
Rentas por cobrar y otras	1,727,237	2,048,810	1,510,294
Cuentas por cobrar a partes Relacionadas	53,367	60,512	80,293
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,915,441	3,318,298	2,141,696
Pagos anticipados	1,366,757	1,016,109	430,717
Activo circulante	10,471,728	12,078,177	11,673,221
Propiedades de inversión	223,515,535	203,064,242	172,739,278
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	347,951	395,312	
Inversiones en asociadas	5,420,134	4,364,675	5,178,900
Instrumentos financieros derivados	267,245	443,698	515,055
Otras cuentas opr cobrar	1,262,464	1,262,464	
Otros activos, Neto	1,509,958	1,708,942	1,920,523
Activo no circulante	232,323,287	211,239,333	180,353,756
Total activo	242,795,015	223,317,510	192,026,977

Pasivo

Préstamos	2,390,561	2,474,703	633,911
Cuentas por pagar (Acreedores diversos y por adquisición de propiedades de inversión y gastos acumulados)	2,783,826	3,712,821	3,232,397
Rentas cobradas por anticipado	332,147	204,883	165,362
Cuentas por pagar a partes relacionadas	205,174	210,101	93,266
Pasivo circulante	5,711,708	6,602,508	4,124,936
Préstamos	77,175,549	65,587,443	64,172,642
Otras cuentas por pagar a largo plazo	292,727	53,277	125,530
Depósitos de los arrendatarios	957,077	921,417	825,067
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	552,639	276,331	135,467
Pasivo no circulante	78,977,992	66,838,468	65,258,706
Total pasivo	84,689,700	73,440,976	69,383,642
<i>Patrimonio</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	112,947,866	113,541,663	95,383,575
Resultados acumulados (incluyendo reserva de recompra de CBFIs)	41,041,890	32,537,657	25,524,669
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	1408	-19,865	-103,006
Total de participación controladora	153,991,164	146,059,455	120,805,238
Participación no controladora	4,114,151	3,817,079	1,838,097
Total de patrimonio de los fideicomitentes	158,105,315	149,876,534	122,643,335
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	242,795,015	223,317,510	192,026,977

^{o)} A partir del 1 de enero de 2016, en cumplimiento a las Normas Internacionales de Información Financiera, estamos requeridos a presentar de manera separada la participación minoritaria de nuestro socio en Torre Reforma Latino y nuestra co-inversión en Helios.

^{o)} El valor del activo neto por CBFi es calculado como el valor total del activo menos el valor total del pasivo, posteriormente es dividido por el promedio de CBFis del periodo en circulación.

(Cifras en miles de Pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	2018	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	15,247,188	12,670,028	11,756,607
Ingresos por mantenimiento	1,589,735	1,400,070	1,230,420
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	267,584	254,946	157,821
Comisión por administración	100,622	296,076	108,000
Total Ingresos	17,205,129	14,621,120	13,252,848
Honorarios de administración	-836,498	-753,494	-678,686
Gastos de operación	-1,130,200	-930,014	-824,967
Gastos de mantenimiento	-1,749,849	-1,460,556	-1,293,772
Amortización plataforma administrativa	-171,784	-194,984	-194,984
Bono ejecutivo	-563,488	-94,968	-169,997
Predial	-466,688	-336,869	-323,074
Seguros	-211,950	-152,364	-143,918
	-5,130,457	-3,923,249	-3,629,398
Gastos por intereses	-4,785,318	-4,926,629	-3,826,836
Ingresos por intereses	600,755	637,929	263,833
Pérdida cambiaria, Neta	-76,141	691,541	-4,752,607
Otros ingresos	223,291	83,800	
Amortización de comisiones bancarias	-267,580	-187,024	-133,579
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	-948,972	661,611	-46,624
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	10,891,940	4,861,339	9,114,084
Utilidad neta consolidada	17,270,752	12,158,180	12,393,912
Utilidad neta por CBFi básica (Pesos)	4.4066	3.5482	4.8166
Utilidad neta por CBFi diluida (Pesos)	3.2238	2.8449	3.3823

Resumen de nuestras obligaciones de hacer y no hacer derivadas de nuestros financiamientos

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha. Las obligaciones más relevantes son:

- 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.
- Activos totales no gravados. Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la deuda no garantizada de la emisora y sus subsidiarias.
- Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar deuda garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda garantizada y a cualquier otra deuda garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la deuda garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- Ni el Fideicomiso ni ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total insoluta de la emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) por la emisora o cualquier subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- El Fideicomiso y ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional la razón de ingreso consolidado disponible para servicio de deuda entre el monto anual de servicio de deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda adicional.

Adicionalmente nuestra regulación como FIBRA nos requiere lo siguiente:

- El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre

reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

- El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs o IFRS por sus siglas en inglés)

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

IFRS 9, Instrumentos Financieros

En julio de 2014 fue emitida la versión completa de la IFRS 9, Instrumentos Financieros, efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018.

Al inicio de 2018, Fibra UNO adoptó la IFRS 9, en donde se evaluaron las siguientes tres fases:

- i)La fase de clasificación y medición introduce un nuevo modelo para la clasificación de todos los tipos de activos financieros, incluyendo aquellos que contienen características de derivados implícitos; con este modelo los activos financieros son clasificados en su totalidad a valor razonable con cargo a resultados, en lugar de ser sujetos a requerimientos complejos de bifurcación cuando no cumple con los criterios para ser reconocidos al costo amortizado. Respecto a la clasificación de pasivos financieros, contempla que están relacionados con el reconocimiento de los cambios en el propio riesgo de crédito que se requiere sea presentado como parte de otros resultados integrales.

Fibra UNO concluyó que en función de las características de sus activos financieros y sobre todo el uso que la Administración hace sobre esos activos financieros para lograr sus objetivos, dos son los modelos de negocios utilizados para manejar los activos financieros:

-Activos financieros donde los flujos de efectivo contractuales representan principalmente la recuperación de Solo Principal;

-Activos financieros donde los flujos de efectivo contractuales representan principalmente la recuperación de Principal e Intereses, de conformidad con lo establecido en la nueva norma (IFRS 9, pár. 4.1);

Los Modelos de Negocios que aplican no cambian su clasificación actual ni la medición de los activos financieros, por lo tanto, no hubo impactos asociados a este criterio.

- ii)La fase de deterioro describe un modelo de "tres etapas" ("modelo general") para el deterioro basado en los cambios en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial.

Fibra UNO desarrolló una metodología para la estimación del deterioro de valor crediticio para cuentas por cobrar a corto plazo, relacionadas al giro del negocio adoptando el modelo simplificado sin un componente significativo de financiamiento, que consistió en la estimación de reservas para toda la vida de las cuentas por cobrar, y que evita el enfoque de clasificación de activos por etapas de riesgo. Aplicando esta nueva metodología bajo IFRS 9, Fibra UNO concluyó que no existen variaciones importantes en el monto de la reserva por deterioro determinado con la metodología anterior, por lo que, Fibra UNO únicamente ha modificado su política contable para la estimación del deterioro del valor crediticio de sus cuentas por cobrar basado en esta nueva metodología como se menciona en la Nota 11.

iii) La fase de Contabilidad de Cobertura proporciona una opción que establece que es posible continuar aplicando los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIC 39 o aplicar IFRS 9.

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 utilidades retenidas al 1 de enero de 2018. De acuerdo a una evaluación de la cartera de clientes, Fibra UNO determinó un incremento en la reserva de cuentas incobrables por \$201,908, de los cuales \$40,199 (20%) impactan el resultado de 2018 y \$161,709 (80%) utilidades retenidas.

IFRS 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15, “Ingresos de Contratos con Clientes”, fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en la transferencia de control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente, así como para identificar si existen una o más obligaciones de desempeño en los diferentes contratos con clientes. Además, Fibra UNO necesita revelar información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros comprender la naturaleza, el importe y el momento del reconocimiento de los ingresos derivado de los contratos con clientes.

Al inicio de 2018, Fibra UNO adoptó la nueva NIIF 15, utilizando el método retrospectivo modificado establecido en IFRS 15.C3 b), bajo el cual los ajustes por el efecto de aplicación de la nueva norma se reconocen en las utilidades acumuladas en la fecha de aplicación inicial (1 de enero de 2018). Bajo este método de transición, la Fibra UNO aplicará esta norma de forma retroactiva solo a los contratos que no estén completados a la fecha de la aplicación inicial. Utilizando soluciones prácticas y algunas exenciones la Fibra UNO concluyó que la aplicación de esta nueva NIIF no tuvo efectos importantes.

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.

A la fecha, Fibra UNO ha completado el análisis de la nueva norma. Fibra UNO concluyó que no existen impactos significativos en los estados financieros consolidados derivados de la adopción de la IFRS 15.

a. Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

<u>IFRS 16</u>	<u>Arrendamientos</u>
Modificaciones a la IFRS 9	<i>Características de Prepago con Compensación Negativa</i>
Modificaciones a la IAS 28	<i>Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos</i>
Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017	<i>Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos</i>
Modificaciones a la IAS 19 Prestaciones Laborales	<i>Modificación, reducción o liquidación del plan</i>
IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de Fibra UNO en períodos futuros.

IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 *Arrendamientos* y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, que será la fecha de aplicación inicial de IFRS 16 para Fibra UNO.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 traslada sustancialmente los requisitos contables del arrendador en la IAS 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el inquilino tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

Fibra UNO aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, se ha llevado a cabo un proyecto de implementación, que ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para Fibra UNO.

Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Bajo la IFRS 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la IAS 17).

La Administración se encuentra evaluando los posibles efectos que podrían desprenderse de la adopción de la IFRS 16 Arrendamientos con entrada en vigor al 1 de enero de 2019.

Modificaciones a la IFRS 9 Características de Prepago con Compensación Negativa

Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, para el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición solo capital e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, las funciones de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente solo en capital e intereses.

La modificación se aplica a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada, con disposiciones de transición específicas que dependen de cuándo se aplican las modificaciones por primera vez, en relación con la aplicación inicial de IFRS 9.

La Administración no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO.

Modificaciones a IAS 28 Intereses a largo plazo en Asociados y Empresas Conjuntas

La modificación aclara que la IFRS 9, incluidos sus requisitos de deterioro, aplica a los intereses a largo plazo. Además, al aplicar IFRS 9 a los intereses a largo plazo, no tiene en cuenta los ajustes al valor en libros requerido por IAS 28 (es decir, los ajustes al valor en libros de intereses a largo plazo que surgen de la asignación de pérdidas de la participada) o evaluación de deterioro según IAS 28.

Las modificaciones se aplican de forma retroactiva a períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada y aplican disposiciones de transición específicas dependiendo de si la aplicación por primera vez de las modificaciones coincide con la IFRS 9.

La Administración no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO.

Mejoras Anuales a estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IAS 23 Costos por préstamos, IFRS 3 Combinaciones de Negocios e IFRS 11 Acuerdos Conjuntos

Las Mejoras Anuales incluyen modificaciones a 3 normas.

IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que se toman prestados al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

IFRS 3 Combinaciones de Negocios

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad aplica los requisitos para una combinación de negocios lograda en etapas, incluida la nueva medición de su interés retenido en la operación conjunta a valor razonable. El interés retenido que se debe volver a medir incluye cualquier activo, pasivo y crédito mercantil no reconocidos relacionados con la operación conjunta.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos

Las modificaciones a la IFRS 11 aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta que es un negocio, pero no tiene control conjunto, obtiene el control conjunto de dicha operación conjunta, no se vuelve a medir el interés retenido en la operación conjunta.

Todas las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019 y generalmente requieren una aplicación prospectiva, permitiendo aplicación anticipada.

La Administración no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO.

Modificaciones a la IAS 19 Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios para empleados

Las modificaciones aclaran que el costo del servicio pasado (o de la ganancia o pérdida en la liquidación) se calcula midiendo el pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación) pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficio definido se encuentra en una posición de superávit). La IAS 19 ahora es claro que el cambio en el efecto del techo de activos que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos que se relacionan con la medición del costo del servicio actual y el interés neto en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto también se han modificado. Ahora se requerirá utilizar las suposiciones actualizadas de esta nueva medición para determinar el costo actual del servicio y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan claro que, para el período posterior a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo), según se vuelve a medir según la IAS 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (también teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos).

Las modificaciones se aplican prospectivamente. Se aplican solo a las modificaciones, reducciones o liquidaciones del plan que se producen en o después del comienzo del período anual en el que se aplican por primera vez las modificaciones a la NIC 19. Las modificaciones deben aplicarse a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, pero se pueden aplicar antes.

La Administración no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO.

IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o joint venture que se contabiliza utilizando el método de participación) en el valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz anterior solo para el alcance de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o joint venture.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas.

La Administración de Fibra UNO no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2018 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$79,849,936 millones, de la cual Ps. \$7,945,440 millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Al 31 de diciembre de 2018, el 54.1% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 45.9% estaba denominada en Dólares. Tomando en cuenta el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados, al 31 de diciembre de 2018, el 65.1% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 34.9% estaba denominada en Dólares.

Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales.

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% de LTV y 1.20x DSCR. Dichos cálculos se miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda pre-existente relacionada con la adquisición de algún Activo. Al 31 de diciembre de 2018, nuestro nivel de apalancamiento era de 33.1%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 3.3%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 2.01x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 298.6%.

La siguiente tabla muestra un resumen del cálculo de nuestras obligaciones incluidas en los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (emitidos con anterioridad al presente documento) así como en los Senior Notes:

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	



(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

A continuación, se presentan las métricas de apalancamiento medidas conforme a la regulación de FIBRAS de CNBV al 31 de diciembre de 2018:

Métrica Cifras en millones de Pesos

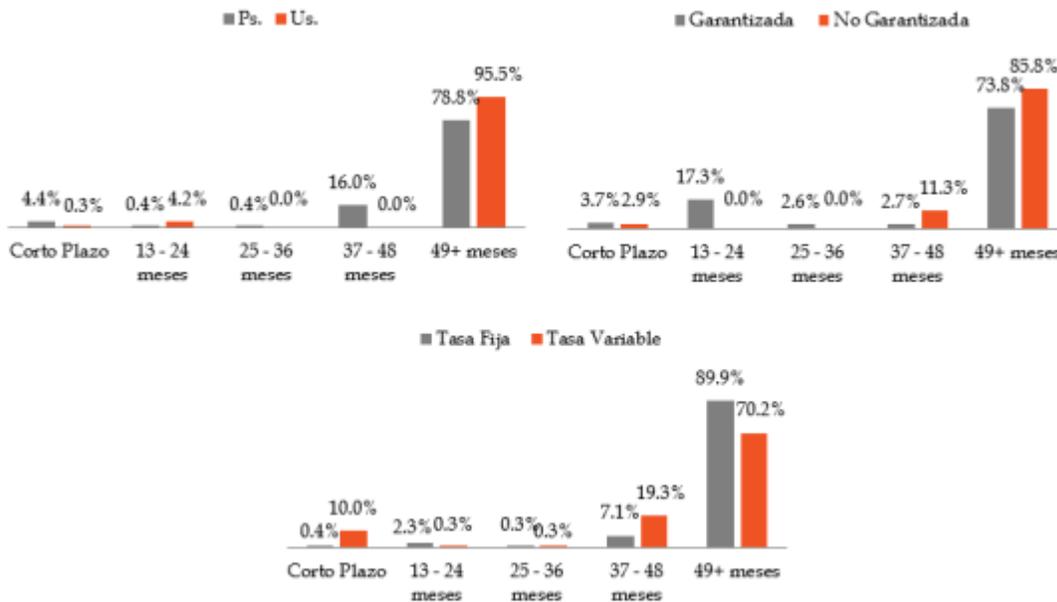
Métrica	Cifras en millones de Pesos	FUNO	Limite	Status
Activos líquidos ⁽²⁾	7,324.3			
Utilidad de operación después de distribuciones	11,365.3			
Líneas de crédito	22,834.9			
Subtotal	41,524.5			
Servicio de la deuda	12,042.0			
CapEx	3,057.5			
Subtotal	15,099.5			
Razón de apalancamiento (LTV)		33.1%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾		2.01x	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



De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de apalancamiento para cada ejercicio fiscal. No estamos bajo ningún impedimento contractual con terceros para mantener dicha cobertura o apalancamientos, nuestro Comité Técnico podrá revisar nuestras políticas de apalancamiento, incluyendo nuestra cobertura de deuda, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de votos de los Miembros Independientes; también podríamos modificar el Fideicomiso con el voto favorable de por lo menos el 85% de los Tenedores de CBFIs.

No obstante, lo anterior, regularmente estamos revisando nuestra estrategia de apalancamiento en luz de las condiciones de mercado, nuestro cambio en activos y la disponibilidad de financiamiento. En este momento no planeamos refinanciar nuestra deuda a través de ofertas de deuda en los mercados locales o internacionales y, de tiempo en tiempo, buscaremos mejorar el perfil de vencimientos y reducir el costo de financiamiento.

La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente:

	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Deuda total^(a)			
Metlife (Doña Rosa)	780,547	787,399	-
Bancomext (Vermont)	1,264,804	1,364,318	1,515,291
HSBC (Samara) MXN	2,691,428	2,828,571	2,965,714
Crédito BBVA Bancomer	2,000,000	-	-
Crédito Actinver	100,000	410,000	410,000
Crédito Banamex	-	1,800,000	-
Banorte (Apolo II)	2,548,661	2,574,925	-
Crédito Hipotecario Santander	660,000	-	-
CBs (FUNO 13) ^(b)	-	-	6,850,059
CBs (FUNO 13-2)	3,120,900	3,120,900	3,120,900
CBs (FUNO 13 U)	2,650,677	2,526,338	2,368,119

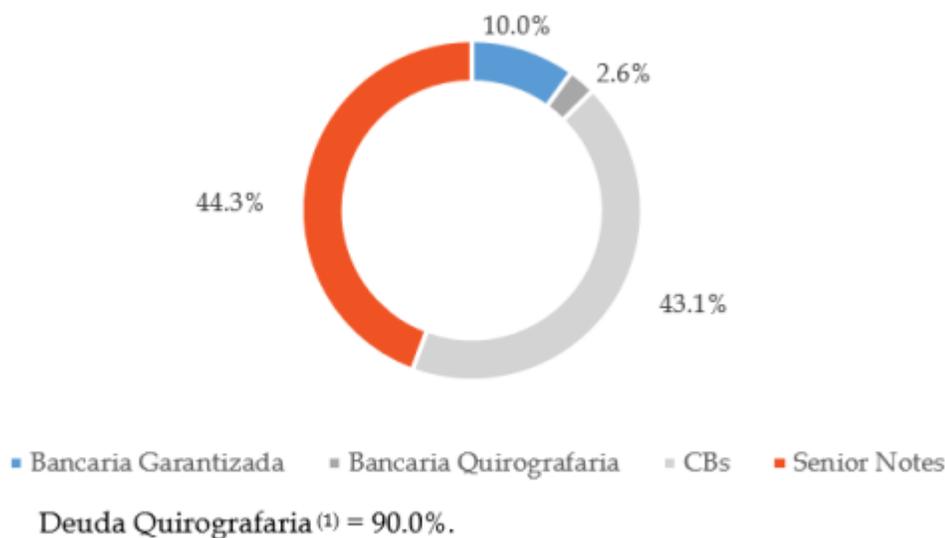
CBs (FUNO 15)	7,500,000	7,500,000	7,500,000
CBs (FUNO 16) [ⓐ]	-	883,750	883,750
CBs (FUNO 16U)	2,851,039	2,717,302	2,547,123
CBs (FUNO 17)	4,799,600	1,000,000	-
CBs (FUNO 17-2)	8,100,000	6,100,000	-
CBs (FUNO 18)	5,400,400	-	-
Senior Notes	35,381,880	35,523,720	37,195,200
Total	79,849,936	69,137,224	65,356,157
Costos de la transacción	-486,868	-529,189	-581,572
Porción de deuda de corto plazo	-2,390,561	-2,474,703	-633,911
Valor razonable de la deuda	203,042	-545,897	31,978
Deuda neta de largo plazo	77,175,549	65,587,443	64,172,642

[ⓐ]Al 31 de diciembre de 2018 todos los créditos bancarios (a excepción del Crédito Actinver y el Crédito BBVA Bancomer que son quirografarios) estaban garantizados con 13 Propiedades, valuadas en aproximadamente Ps. \$26.3 mil millones. Los Certificados de Deuda y los Senior Notes son quirografarios.

[ⓑ]Esta emisión fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017 con parte de los recursos de las emisiones FUNO 17 y FUNO 17-2.

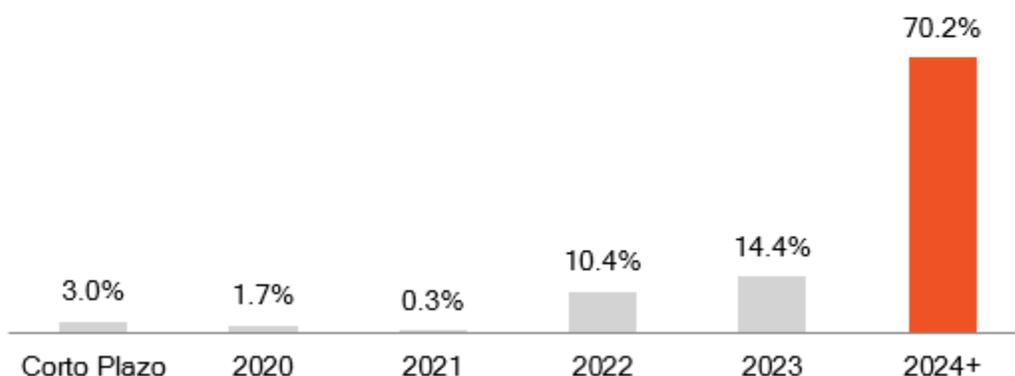
[ⓒ]Esta emisión fue pagada anticipadamente el 5 de abril de 2018 con parte de los recursos de la reapertura de la emisión FUNO 17-2.

Fuentes de financiamiento diversificadas



⁽¹⁾ Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

Vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2018



En los últimos años, hemos enfocado nuestros esfuerzos en nuestra administración de riesgos para mejorar nuestra estructura de capital y nuestro perfil de deuda. El incremento en el NOI nos permite absorber un mayor costo de financiamiento sin impactar substancialmente nuestro flujo de operaciones o *Funds from Operations* (FFO por sus siglas en inglés):

	Intereses pagados (Ps. en miles)	Deuda Bruta Total (Ps. en miles)	Deuda tasa fija (% de la deuda total)	Deuda tasa variable (% de la deuda total)	Deuda en Dólares (% de la deuda total)	Deuda en Ps. (% de la deuda total)	DSCR	NOI por CBFI ⁽¹⁾	Interés por CBFI ⁽¹⁾	FFO por CBFI ⁽¹⁾
2016										
Primer trimestre	812,843	54,455,550	78%	22%	46%	54%	2.17x	0.80	0.25	0.50
Segundo trimestre	880,259	61,483,876	78%	22%	50%	50%	2.20x	0.80	0.27	0.48
Tercer trimestre	1,050,463	62,520,708	69%	24%	51%	49%	2.41x	0.84	0.33	0.49
Cuarto trimestre	1,083,271	65,356,147	77%	23%	45%	55%	2.42x	0.88	0.33	0.52
2017										
Primer trimestre	1,121,902	61,772,957	71%	29%	57%	43%	2.19x	0.89	0.35	0.52
Segundo trimestre	1,235,062	62,262,257	70%	30%	59%	41%	2.25x	0.88	0.38	0.49
Tercer trimestre	1,224,867	63,091,169	80%	20%	54%	46%	2.23x	0.86	0.37	0.47
Cuarto trimestre	1,344,798	69,137,224	79%	21%	53%	47%	2.11x	0.83	0.36	0.48
2018										
Primer trimestre	1,203,666	67,057,840	78%	22%	49%	51%	2.22x	0.83	0.30	0.50
Segundo trimestre	1,309,553	72,938,837	75%	25%	49%	51%	2.11x	0.85	0.33	0.50
Tercer trimestre	1,159,465	75,585,199	75%	25%	46%	54%	2.08x	0.87	0.29	0.56
Cuarto trimestre	1,112,634	79,849,936	73%	27%	46%	54%	2.01x	0.92	0.29	0.60

⁽¹⁾Calculado utilizando el número promedio de CBFI en circulación en el periodo.

Líneas de Crédito y otras Obligaciones

Crédito Actinver

El 29 de noviembre de 2013, celebramos un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como acreedor (el "Crédito Actinver"). El Crédito Actinver nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$300 millones por un período de 12 meses del cual dispusimos la totalidad al momento de su celebración. Dicha línea se ha ido renovando en el tiempo y ha incrementado su monto.

La línea de crédito actual contempla una tasa anual de TIIE a 28 días más 180 puntos base. Al 31 de diciembre de 2017/2018, el Crédito Actinver tiene: (i) un saldo insoluto de Ps. \$100 millones y deberá pagarse a más tardar el 12 de junio de 2018 y (ii) una tasa anual de interés TIIE + 180 puntos base.

Crédito Santander

El 15 de diciembre de 2016, celebramos un contrato de crédito con Banco Santander (México), S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México como acreedor (el "Crédito Santander"). El Crédito Santander nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$2,500 millones. Durante el 2018 se realizó la disposición de la línea en su totalidad a una tasa de TIIE 28 + 125 puntos base. Durante el tercer trimestre de 2018 se pagó la totalidad del Crédito Santander, por lo que al 31 de diciembre de 2018 no tiene saldo insoluto por pagar.

Crédito Banamex

El 2 de octubre de 2017, celebramos un contrato de crédito con Banco Nacional de México, S.A. como acreedor (el "Crédito Banamex"). El Crédito Banamex consta de una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$2,000 millones. Esta línea se dispuso en su totalidad a una tasa de TIIE + 100 puntos base durante 2018. El 18 de septiembre de 2018 se pagó la totalidad del Crédito Banamex, por lo que al 31 de diciembre de 2018 no tiene saldo insoluto por pagar.

El Crédito Banamex se dispuso en su totalidad a una tasa de TIIE + 100 bps en tres disposiciones durante el primer trimestre de 2019 de la siguiente manera: (i) Ps. \$500 millones el 21 de enero de 2019, con vencimiento el 21 de julio de 2019; (ii) Ps. \$500 millones el 7 de febrero de 2019, con vencimiento el 7 de agosto de 2019; y (iii) Ps. \$1,000 millones el 26 de febrero de 2019, con vencimiento el 26 de agosto de 2019. El saldo insoluto del Crédito Banamex al 31 de marzo de 2019 es de Ps. \$2,000 millones.

Crédito BBVA Bancomer

El 7 de marzo de 2018, celebramos un contrato de crédito con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer como acreedor (el "Crédito BBVA Bancomer"). El Crédito BBVA Bancomer consta de una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$2,000 millones. El 18 de diciembre de 2018 se dispuso el Crédito BBVA Bancomer por su totalidad de Ps. \$2,000 millones, a una tasa TIIE + 125 bps, con vencimiento el 16 de junio de 2019.

Crédito Inbursa

El 26 de febrero de 2019, celebramos un contrato de crédito con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa como acreedor (el "Crédito Inbursa"). El Crédito Inbursa consta de una línea de

crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$1,000 millones. El 26 de febrero de 2019 se dispuso el Crédito Inbursa por su totalidad de Ps. \$1,000 millones, a una tasa TIIIE + 125 bps, con vencimiento el 11 de febrero de 2020.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Vermont

En relación con la adquisición de la Cartera Vermont, asumimos créditos de GEREM y Bancomext. Durante el tercer trimestre de 2016, se realizó el pago anticipado del crédito con GEREM, por lo que al 31 de diciembre de 2018 únicamente existe el préstamo con Bancomext que tenía un saldo insoluto de EUA\$64.3 millones, con una tasa fija de interés de 4.89%. Este préstamo deberá repagarse a más tardar el 3 de noviembre de 2020.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Samara

En relación con la adquisición de la Cartera Samara se asumieron dos créditos con HSBC. Al 31 de diciembre de 2018, únicamente existe un préstamo por Ps. \$2,691.4 millones, con una tasa de interés TIIIE a 28 días más 200 puntos base. El préstamo bajo esta línea de crédito deberá pagarse a más tardar el 15 de septiembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2018, la tasa anual de interés era de 10.60%.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Frimax

En relación con la adquisición de la Cartera Frimax (Doña Rosa) se asumieron dos créditos con Metlife México, S.A. Al 31 de diciembre de 2018, el monto adeudado tenía un saldo por pagar de Ps. \$526.9 millones y Ps. \$253.7 millones por un total de Ps. \$780.5 millones, con una tasa fija de interés de 7.92%. Los préstamos bajo esta línea de crédito deberán pagarse a más tardar el 1 de diciembre de 2023.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Apolo II

En relación con la adquisición de la Cartera Apolo II se asumió un crédito con Banco Mercantil del Norte, S.A. (el "Crédito Banorte") con un saldo al 31 de diciembre de 2018 de Ps. \$2,548.7 millones, con una tasa variable de TIIIE 28 + 195 puntos base. Este préstamo empezó su periodo de amortización en julio de 2018 y tiene una fecha de vencimiento hasta el 15 de junio de 2038. Al 31 de diciembre de 2018, la tasa anual de interés era de 10.55%.

Crédito Sindicado

Con fecha 29 de julio de 2015, adquirimos una línea de crédito revolvente comprometida con vigencia de cinco años y sin garantías. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer, S.A., HSBC Mexico S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por Ps. \$7.0 mil millones y EUA\$360 millones, con una tasa de interés pactada de TIIIE para el monto en Pesos más un margen de entre 125 y 150 puntos base y de LIBOR para el monto en Dólares más un margen entre 125 y 150 puntos base.

El 16 de octubre de 2015, se celebró un convenio modificatorio a dicha línea, para incluir a Deutsche Bank AG New York Branch como banco acreedor con un monto adicional de EUA\$50 millones. Con la inclusión de este nuevo acreedor, el monto de la línea de crédito es por Ps. \$7.0 mil millones y EUA\$410 millones.

A la fecha del presente documento, no se ha dispuesto algún monto de este crédito, por lo que no existe ningún adeudo.

Certificados de Deuda

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$4.4 mil millones fueron colocados a una tasa de interés de TIE más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019 (FUNO 13) (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017); (ii) Ps. \$2.0 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 (FUNO 13-2); y (iii) 425,700,000 UDIs equivalentes a Ps. \$.1 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIs), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028 (FUNO 13U).

El 2 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$10.0 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$2.5 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$6.85 mil millones (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017); y (ii) Ps. \$7.5 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 6.99% con vencimiento el 23 de julio de 2025 (FUNO 15).

El 14 de abril de 2016, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$4.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$1.12 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13-2, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$3.12 mil millones; (ii) Ps. \$883.75 millones fueron colocados a una tasa de interés de TIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 (FUNO 16) (emisión que fue pagada anticipadamente el 13 de abril de 2018); y (iii) 457,878,300 UDIs equivalentes a Ps. \$2.5 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 4.60% (en UDIs), con vencimiento el 1 de abril de 2027 (FUNO 16U).

El 11 de diciembre de 2017, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$7,100.00 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 17 por un monto de Ps. \$1,000.00 millones a una tasa fija de 9.20% y fecha de vencimiento al 29 de noviembre de 2027; y FUNO 17-2 por un monto de Ps. \$6,100.00 millones a una tasa variable de TIE+0.85%, con vencimiento al 5 de diciembre de 2022.

El 9 de abril de 2018, Fibra Uno llevó a cabo la reapertura de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo FUNO 17-2, por un monto de \$2 mil millones los cuales fueron colocados a una tasa de interés de TIE más 85 puntos base con vencimiento el 5 de diciembre de 2022. Parte de los recursos de esta reapertura se utilizaron para pagar anticipadamente la emisión FUNO 16.

El 18 de septiembre de 2018, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$3.8 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 17, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$4.8 mil millones; (ii) Ps. \$5.4 mil millones fueron colocados a una tasa de interés de TIE más 83 puntos base con vencimiento el 25 de abril de 2023 (FUNO 18).

Hasta el 31 de diciembre de 2018 habían sido emitidos certificados de deuda con fecha 16 de diciembre de 2013, el 2 de febrero de 2015, 14 de abril de 2016, 11 de diciembre de 2017, 9 de abril de 2018 y 18 de septiembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2018, el monto agregado total de dichos certificados de deuda era de Ps. \$34,422.6 mil millones.

Senior Notes

El 30 de enero de 2014, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto agregado de EUA\$1.0 mil millones. Dicha emisión se llevó a cabo en dos *tranches*: EUA\$600.00 millones de bonos no

garantizados a una tasa de 5.25% amortizables el 15 de diciembre de 2024; y EUA\$400.00 de bonos no garantizados a una tasa de 6.95% amortizable el 30 de enero de 2044.

El 3 de diciembre de 2015, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto de EUA\$300 millones de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizable el 30 de enero de 2026.

El 8 de junio de 2016, emitimos y vendimos en mercados internacionales Senior Notes por un monto agregado de EUA\$500 millones. Dicha emisión se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA\$200 millones de bonos no garantizados a una tasa de 5.25% amortizable el 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$500 millones; y (ii) la reapertura por EUA\$300 millones de bonos no garantizados a una tasa de 6.95% amortizable el 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA\$700 millones.

Al 31 de diciembre de 2018 se han efectuado 3 emisiones de Senior Notes con fechas 30 de enero de 2014, el 3 de diciembre de 2015 y el 8 de junio de 2016. Al 31 de diciembre de 2018, el monto agregado total de dichos Senior Notes era de EUA\$1,800.0 millones que equivalen en Pesos a dicha fecha a Ps. \$35,381.88 millones.

Los documentos (*indentures*) que regulan los Senior Notes y los Certificados de Deuda contienen disposiciones que, entre otras cosas, limitan el monto de deuda que podemos tener y nos permiten consolidar o fusionar con, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, a otras personas únicamente si se cumplen con ciertas condiciones. Dichos indentures y los Certificados de Deuda permiten un apalancamiento máximo total del 60% y un apalancamiento de deuda garantizada del 40%. Adicionalmente, los indentures y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5x a 1.0x en base proforma una vez que se dé efecto a la adquisición de deuda adicional. Por último, los indentures y los Certificados de Deuda requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Los indentures que regulan los Senior Notes contienen causas de vencimiento estándar para este tipo de transacciones.

Obligaciones Contractuales

Pasivos Financieros

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes para nuestros pasivos financieros de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principal, ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

Al 31 de diciembre de 2018

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	<i>(Cifras en miles de Pesos)</i>			
Préstamos denominados en Pesos	2,153,461	10,084,318	59,978,787	72,216,566

Al 31 de diciembre de 2017

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	<i>(Cifras en miles de Pesos)</i>			
Préstamos denominados en Pesos	4,469,069	23,959,100	12,728,506	41,156,675

Al 31 de diciembre de 2016

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
		<i>(Cifras en miles de Pesos)</i>		
Préstamos denominados en Pesos	2,017,456	10,455,433	15,874,547	28,347,436

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, los intereses por pagar en periodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$53,419 millones y \$50,837 millones, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla anterior.

Arrendamientos

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA, fideicomiso creado para el desarrollo y operación de un centro de distribución ubicado en la Ciudad de México utilizado, tenemos los derechos para la promoción y explotación comercial hasta diciembre de 2055 y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a FICEDA.

En relación a la propiedad Punta Langosta, tenemos los derechos para la operación y explotación del centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario hasta el 6 de octubre de 2023. De acuerdo a los términos del acuerdo, estamos obligados a distribuir el 1.6% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de la Emisora es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Emisora a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Emisora busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Emisora aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Emisora no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. La Emisora obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas; usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en Dólares exponen al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional, el Peso. No obstante lo anterior, la Emisora tiene una cobertura natural de los financiamientos en Dólares derivado de los Contratos de Arrendamiento también estipulados en Dólares, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

La Emisora suscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo: (i) contratos *swap* de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en Dólares y (ii) contratos *swap* de tasa de interés para cubrir la tasa que surge de los pasivos bancarios mantenidos a tasa variable TIE.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. No ha habido cambios en la exposición de la Emisora a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Administración del riesgo de tasa de interés

La Emisora mantiene financiamiento a tasas mixtas y variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio (“TIE”) a 28 días y a *London Inter bank Offered Rate* (“LIBOR”). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del mercado cuando la deuda es contratada. La Emisora preparó un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables para 2018, según se indica a continuación:

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado más abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés al 31 de diciembre de 2018. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del periodo fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año del Emisor por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, tendría un decremento (incremento), para sus pasivos a tasa variable, de aproximadamente, Ps. \$153 millones y Ps. \$96 millones, respectivamente.

Asimismo, si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2018, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente Ps. \$135 millones y Ps. \$(143) millones en resultados para los contratos de *swaps* de moneda extranjera.

Administración del riesgo de moneda extranjera

La Emisora realiza transacciones denominadas en Dólares, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del Peso y el Dólar.

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2018	2017	2016
Miles de Dólares:			
Activos monetarios	473,882	495,665	548,777
Pasivos monetarios	(1,943,629)	(1,971,346)	(1,944,434)
Posición larga (corta)	(1,469,747)	(1,475,681)	(1,395,657)
Equivalente en miles de Pesos	\$(28,890,230)	\$(29,123,154)	\$(28,839,856)

b. Los tipos de cambio, en Pesos vigentes al 31 de diciembre de 2018, 2017, 2016 son como sigue:

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Peso por Dólar	\$19.6566	\$19.7354	\$20.6640

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en Dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran un cambio de Ps. \$1 por Dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de la Emisora por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018 tendrá un (decremento) incremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente Ps. \$(1,414.345) millones y Ps. \$1,414.345 millones, respectivamente por la posición que no está siendo sujeta a cobertura

Contratos swap de tasa de interés y moneda extranjera

Es política de la Emisora suscribir contratos *swap* de moneda extranjera para cubrir pagos específicos en moneda extranjera entre 15% y 20% de la exposición generada.

Al cierre de diciembre de 2018, como parte del plan de Fibra Uno para limitar el riesgo de tasas de interés y de moneda extranjera se tienen contratados los siguientes swaps de tasas de interés y swaps de moneda extranjera:

- (i) Con la finalidad de limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en Dólares con vencimiento en 2026, Fibra UNO tiene suscritos nueve contratos *swap* de divisas por EUA\$450 millones, de los cuales EUA\$100 millones cubren únicamente principal y EUA\$350 millones cubren principal e intereses.
- (ii) Con la finalidad de limitar el riesgo de tasas de interés derivado del bono FUNO 17-2, se tiene suscrito un contrato *swap* de tasas de interés conocido como “*Interest Rate SWAP*” por Ps. \$4,000 millones que cubre únicamente intereses.
- (iii) Con la finalidad de limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBC, Fibra UNO suscribió dos contratos *swap* de tasas de interés conocidos como “*Interest Rate SWAP*”, por un total de Ps. \$2,942 millones, que cubren intereses.

Al 31 de diciembre de 2018, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de nueve contratos swap de divisas y tres contratos swap de tasa de interés por Ps. \$267.2 millones, que se muestran en el rubro de instrumentos financieros derivados en el activo no circulante.

La siguiente tabla detalla los contratos swap de moneda extranjera vigentes al final del periodo sobre el que se informa:

No.	Nocional miles USD	Nocional miles MXP	Tipo de Cambio	FUNO paga	FUNO recibe	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 31/12/18
1	50,000	944,750	18.8950	TIIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	\$ 50,037
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	6,993
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	31,866
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	(15,474)
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	75,400
6	40,000	739,000	18.4750	TIIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	49,922
7	25,000	508,663	20.3465	TIIE + 3.09%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(12,996)
8	50,000	980,000	19.6000	TIIE + 2.80%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	44,452
9	75,000	1,527,750	20.3700	TIIE + 3.06%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(35,874)
10	-	2,046,207	-	7.73%	TIIE a 28 días	21/02/2017	15/09/2023	63,698
11	-	896,650	-	7.73%	TIIE a 28 días	21/02/2017	15/09/2023	27,912
12	-	4,000,000	-	8.765%	TIIE a 28 días	15/11/2018	21/06/2021	(18,691)
	450,000	15,616,770						\$ 267,245

La Emisora designó los contratos *swap* que cubren principal e intereses (No. 1, 3, 5, 6, 7, 8 y 9 de la tabla anterior) como coberturas de Valor Razonable y los contratos *swap* que cubren únicamente principal o únicamente tasa de interés (No. 2, 4, 10, 11 y 12 de la tabla anterior) como coberturas de Flujo de Efectivo.

Al 31 de diciembre de 2018, la posición primaria cubierta por todos los contratos *swap* asciende a EUA\$450 millones, de los cuales EUA\$350 millones cubren principal e intereses y EUA\$100 millones cubren únicamente principal, así mismo se tienen Ps. \$6,942.9 millones (No. 10, 11 y 12) que cubren únicamente tasas de interés.

Al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de los contratos *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%.

Durante el 2018, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en Dólares fue ajustado por \$(203,042) al 31 de diciembre de 2018, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento.

Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las Propiedades que constituyen nuestra Cartera depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento; y a través de la expansión o construcción de Propiedades. Al 31 de diciembre de 2018, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 95.3%. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas a nuestros arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que están ubicados nuestros Activos podrían afectar también nuestros ingresos por Renta en ejercicios futuros. Además, el aumento de los ingresos por Rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir Activos adicionales que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el GLA de nuestras Propiedades. Al 31 de diciembre de 2018, estábamos en proceso de desarrollar 7 proyectos que comprenden nuestra Cartera en Desarrollo y un proyecto que comprende nuestra Cartera en Desarrollo JV. El desarrollo de la mayoría de dichas propiedades está proyectado para ser concluido en los siguientes 48 meses, y se espera que la Cartera en Desarrollo contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 538,761.5 m² y la Cartera en Desarrollo JV contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 337,410 m².

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expire afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de nuestras Propiedades individuales.

Condiciones de Mercado. Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán nuestro rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a nuestros mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir sus compromisos bajo los Contratos de Arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario correspondiente, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Consideramos que nuestros objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la Propiedad.

Entorno competitivo. Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras Propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras Propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras Rentas por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en las mismas, mejoras del arrendamiento, derechos de

terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantenerlos en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

Gastos de Operación, Administración, Predial y Seguros. Nuestros gastos de operación, administración, predial y seguros, generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios. Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de Activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de CBFIs se valúan a su valor razonable. Bajo IFRS, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, y estos son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos" en los resultados en el período en que se incurren". Durante el 2018, se registró un ajuste al valor de mercado de las propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios por Ps. \$10,450.1 millones. Cambios en el costo de mercado en nuestras propiedades de inversión podrían tener un impacto significativo en nuestros resultados de operación.

Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de nuestra situación financiera así como de nuestros resultados de operación, se basa en nuestros estados financieros auditados que fueron preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS (por sus siglas en inglés). La elaboración de la información financiera consolidada de conformidad con IFRS, requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones de nuestros activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Hemos basado estas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando las propiedades relacionadas, así como en diversos factores que consideramos adecuados bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad bajo las IFRS. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones.

Resumen de las principales políticas contables

A continuación se presentan los juicios críticos en la aplicación de las principales políticas contables.

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

Nuestros Administradores usan su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Con el propósito de estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, nuestros Administradores, con la ayuda de un valuador independiente, eligió la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si existe cualquier cambio en estos supuestos, o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión podría cambiar sustancialmente.

Resultados de la operación del fideicomiso:

Los resultados que se describen a continuación, provienen de los Estados Financieros Auditados.

Respecto a los efectos en ingresos y gastos derivados de la adquisición de diversas carteras, a continuación se presentan las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2018, 2017 y 2016:

<u>Cartera</u>	<u>Fecha de Adquisición</u>	<u>Tipo de Adquisición</u>
2018		
Individuales (Montes Urales 620)	26 de abril	Propiedades de Inversión
Morado (Corporativo Interlomas)	22 de octubre	Propiedades de Inversión
Vermont (terreno desarrollo nave industrial)	27 de noviembre	En desarrollo
Torre Mayor (21% adicional)	29 de noviembre	Propiedades de Inversión
2017		
Turbo	20 de diciembre	Propiedades de Inversión
Apolo II	15 de diciembre	Propiedades de Inversión
Cartera Frimax (La Teja)	14 de noviembre	Propiedades de Inversión
Cartera Frimax (Escatto)	30 de junio	Propiedades de Inversión
Fashion Mall Tuxtla (Turbo)	30 de junio	Propiedades de Inversión
Cartera Individuales (Saqqara)	30 de abril	Propiedades de Inversión
Cartera Frimax (Doña Rosa)	31 de marzo de 2017	Propiedades de Inversión
2016		
Cartera Turbo (Tower Vallarta)	2 de septiembre	Propiedades de Inversión
Cartera Individuales Industriales (El Salto Jalisco)	16 de agosto	Propiedades de Inversión
Cartera Individuales (Midtown Jalisco)	21 de julio	En desarrollo
Cartera Individuales (Torre Cuarzo)	16 de junio	En desarrollo
Cartera Turbo (Espacio Tollocan)	15 de abril	En desarrollo
Cartera Individuales (Puerta de Hierro) . . .	26 de febrero	Propiedades de Inversión

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de Pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arrendamiento	15,247,188	12,670,028
Ingresos por mantenimiento	1,589,735	1,400,070
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	267,584	254,946
Comisión por administración	100,622	296,076
Total Ingresos	17,205,129	14,621,120
Honorarios de administración	-836,498	-753,494
Gastos de operación	-1,130,200	-930,014
Gastos de mantenimiento	-1,749,849	-1,460,556
Amortización plataforma administrativa	-171,784	-194,984
Bono ejecutivo	-563,488	-94,968
Predial	-466,688	-336,869
Seguros	-211,950	-152,364
	-5,130,457	-3,923,249
Gastos por intereses	-4,785,318	-4,926,629
Ingresos por intereses	600,755	637,929

Ganancia (Pérdida) cambiaria, Neta	-76,141	691,541
Amortización de comisiones bancarias	-267,580	-187,024
Otros ingresos netos	223,291	77,496
Efecto de valuación en Instrumentos financieros derivados	-948,972	661,611
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	10,450,045	4,505,385
Utilidad neta consolidada	17,270,752	12,158,180

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$2,577.2 millones o el 20.3%, para llegar a Ps. \$15,247.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$12,670.0 millones para el mismo período de 2017. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo y ajustes de Renta por arriba de inflación; y (iii) la depreciación del Peso en relación con el Dólar ya que el 21% de la RFA de nuestros Contratos de Arrendamiento está denominada en Dólares.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$189.7 millones o el 13.5%, para llegar a Ps. \$1,589.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$1,400.1 millones para el mismo período de 2017. Este incremento fue debido principalmente a ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo.

Dividendos de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 70% en derechos fiduciarios de Torre Mayor (a partir de diciembre de 2018) y 50% en Torre Diana, se incrementaron en Ps. \$12.64 millones o el 5%, para llegar a Ps. \$267.6 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$254.9 millones para el mismo período de 2017. Este incremento fue debido principalmente al incremento en 21% en la participación de Torre Mayor (a partir de diciembre de 2018) y al aumento en la utilidad neta de la cartera de Torre Diana, así como al impacto de la depreciación en el tipo de cambio en dichas utilidades.

Comisión por administración: Los ingresos por comisión por administración disminuyeron en Ps. \$195.4 millones o 66.0%, a Ps. \$100.6 millones durante el 2018, contra Ps. \$296.0 millones registrados durante el 2017. La disminución fue debido principalmente a que el año pasado se reconoció la aportación de centro Bancomer y búfalo y en 2018 sólo se reconoció el avance de obra de nuestra co-inversión en Helios en el desarrollo Mitikah.

Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$83.0 millones o el 11.0% para llegar a Ps. \$836.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$753.5 millones para el mismo período de 2017. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$200.2 millones o el 21.5% para llegar a Ps. \$1,130.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$930.0 millones para el mismo período de 2017. El incremento fue debido principalmente a (i) los honorarios de nuestras Empresas de Servicios de

Representación; ((ii) crecimiento de nuestro portafolio (adquisiciones) y (iii) el pago de avalúos por un mayor número de Bienes Inmuebles.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$289.3 millones o el 19.8% para llegar a Ps. \$1,749.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$1,460.6 millones para el mismo período de 2017. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los arrendatarios por este concepto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios son pagados por nuestros arrendatarios por cuotas periódicas de mantenimiento.

Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$129.8 millones o el 38.5% para llegar a Ps. \$466.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$336.9 millones para el mismo período de 2017. El incremento fue debido principalmente a la terminación de obra en desarrollo en la que el cambio en el costo predial al pasar de terreno a propiedad operativa llega a ser mayor al 100%, asimismo el incremento es derivado del crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$59.6 millones o el 39.1% para llegar a Ps. \$211.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$152.4 millones para el mismo período de 2017. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Plan de compensación: Al 31 de diciembre de 2018 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$563.5 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas desarrolladas por expertos independientes, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 31 de diciembre de 2018, se registró un total de Ps. \$267.6 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un incremento de 46.2% de un total de Ps. \$183.0 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2017, debido principalmente a los gastos financieros derivados de la reapertura del bono FUNO 17, la emisión de FUNO 18, amortización acelerada de pago de líneas de crédito, así como el registro de comisiones asociadas a los nuevos financiamientos.

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, decremento en Ps. \$141.3 millones o el 2.9% para llegar a Ps. \$4,785.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$4,926.6 millones para el mismo período de 2017. El decremento se debió principalmente (i) el incremento en la capitalización de intereses de la deuda asociada al desarrollo, (ii) incremento de las tasas de interés; (ii) la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local por Ps. \$9.2 millones, (iii) los créditos con Metlife asumidos con la adquisición de la Cartera Frimax de Ps. \$787.4 millones (iv) la asunción de deuda de la Cartera Apolo II por Ps. \$2,575.0 millones y (v) el gasto por intereses derivado de los instrumentos financieros contratados por EUA\$450 millones.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses disminuyó en Ps. \$37.2 millones o el 5.8% para llegar a Ps. \$600.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$637.9 millones para el mismo período de 2017. Este decremento se debió al decremento en caja derivado al incremento en la inversión en desarrollo.

Pérdida cambiaria: Durante el 2018, se registró una pérdida cambiaria de Ps. \$76.1 millones debido a la apreciación del Peso respecto al Dólar, al valuar nuestra deuda neta de derivados denominada en Dólares (apreciación del tipo de cambio, de Ps. \$19.7354 a Ps. \$19.6566 por Dólar americano de diciembre de 2017 a diciembre de 2018).

Otros ingresos: Durante el 2018, se registró una utilidad de Ps. \$223.3 millones derivada del efecto neto de partidas no recurrentes. Durante el año se realizó la venta de 3 propiedades: UAG, propiedad del segmento comercial en

Guadalajara, un terreno en Monterrey, así como los pisos de oficinas 2,4 y pent-house de Reforma 155 en la ciudad de México, cuya ganancia total por Ps. \$223.3 millones se registró en esta partida.

Efecto de valuación en instrumentos financieros: Al 31 de diciembre de 2018, el efecto de las coberturas tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron en un ajuste del valor en libros de los pasivos en Dólares que fueron reconocidos junto con el valor razonable de los CCS (*Cross-Currency Swaps*) designados de cobertura de valor razonable por un monto de menos Ps. \$948.9 millones de Pesos.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas: Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$10,450.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta ganancia se debe principalmente a (i) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo, (ii) adquisición de varias propiedades y (iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta registrada por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2018 fue de Ps. \$17,270.8 millones de Ps. \$12,158.2 millones por el período equivalente de 2017. Esto debido principalmente a (i) adquisición de varias propiedades, (ii) inicio de operaciones de varias propiedades que se encontraban en desarrollo y (iii) leasing spreads de nuestras renovaciones por arriba de inflación.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de Pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2017	2016
Ingresos por arrendamiento	12,670,028	11,756,607
Ingresos por mantenimiento	1,400,070	1,230,420
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	254,946	157,821
Comisión por administración	296,076	108,000
Total Ingresos	14,621,120	13,252,848
Honorarios de administración	-753,494	-678,686
Gastos de operación	-930,014	-824,967
Gastos de mantenimiento	-1,460,556	-1,293,772
Amortización plataforma administrativa	-194,984	-194,984
Bono ejecutivo	-94,968	-169,997
Predial	-336,869	-323,074
Seguros	-152,364	-143,918
	-3,923,249	-3,629,398
Gastos por intereses	-4,926,629	-3,826,836
Ingresos por intereses	637,929	263,833
Ganancia (Pérdida) cambiaria, Neta	691,541	-4,752,607

Amortización de comisiones bancarias	-187,024	-133,579
Otros ingresos	83,800	
Efecto de valuación en Instrumentos financieros derivados	661,611	-46,624
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	4,861,339	9,114,084
Utilidad neta consolidada	<u>12,158,180</u>	<u>12,393,912</u>

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$913.4 millones o el 7.8%, para llegar a Ps. \$12,670.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. \$11,756.6 millones para el mismo período de 2016. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo y ajustes de Renta por arriba de inflación; y (iii) la depreciación del Peso en relación con el Dólar ya que el 26% de la RFA de nuestros Contratos de Arrendamiento está denominada en Dólares.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$169.7 millones o el 13.8%, para llegar a Ps. \$1,400.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. \$1,230.4 millones para el mismo período de 2016. Este incremento fue debido principalmente a ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo.

Dividendos de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 49% en derechos fiduciarios de Torre Mayor y 50% en Torre Diana, se incrementaron en Ps. \$97.1 millones o el 61.5%, para llegar a Ps. \$254.9 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. \$157.8 millones para el mismo período de 2016. Este incremento fue debido principalmente al aumento en la utilidad neta de la Cartera Torre Mayor y al inicio de operación de Torre Diana y al impacto de la depreciación en el tipo de cambio en dichas utilidades.

Comisión por administración: Los ingresos por comisión por administración aumentaron Ps. \$188.1 millones o 174.1%, a Ps. \$296.1 millones durante el 2017, contra Ps. \$108.0 millones registrados durante el 2016. El incremento fue debido principalmente a las comisiones generadas por nuestra co-inversión en Helios en el desarrollo Mitikah.

Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$74.8 millones o el 11.0% para llegar a Ps. \$753.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. \$678.7 millones para el mismo período de 2016. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$105.0 millones o el 12.7% para llegar a Ps. \$930.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. \$825.0 millones para el mismo período de 2016. El incremento fue debido principalmente a (i) los honorarios de nuestras Empresas de Servicios de Representación; (ii) crecimiento de nuestro portafolio (adquisiciones) y (iii) el pago de avalúos por un mayor número de Bienes Inmuebles.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$166.8 millones o el 12.9% para llegar a Ps. \$1,460.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$1,293.8 millones para el mismo período de 2016. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los arrendatarios por este concepto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios son pagados por nuestros arrendatarios por cuotas periódicas de mantenimiento.

Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$13.8 millones o el 4.3% para llegar a Ps. \$336.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. \$323.1 millones para el mismo período

de 2016. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo.

Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$8.4 millones o el 5.9% para llegar a Ps. \$152.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. \$143.9 millones para el mismo período de 2016. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Plan de compensación: Al 31 de diciembre de 2017 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$95.0 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas desarrolladas por expertos independientes, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 31 de diciembre de 2017, se registró un total de Ps. \$187.0 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un incremento de 40.0% de un total de Ps. \$133.6 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2016, debido principalmente al efecto de registrar de manera acelerada las comisiones que originalmente se amortizarían durante la vida de los créditos y de la emisión FUNO 13 que fueron pagados anticipadamente y del registro de comisiones asociadas a los nuevos financiamientos

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$1,099.8 millones o el 28.7% para llegar a Ps. \$4,926.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. \$3,826.8 millones para el mismo período de 2016. El incremento se debió principalmente (i) el incremento de las tasas de interés; (ii) la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local por Ps. \$7,100 millones, (iii) los créditos con Metlife asumidos con la adquisición de la Cartera Frimax de Ps. \$787.4 millones (iv) la asunción de deuda de la Cartera Apolo II por Ps. \$2,575.0 millones, (v) la contratación del Crédito Santander (vi) la contratación de un nuevo crédito con Banamex por Ps. \$1,800 millones y (vii) el gasto por intereses derivado de los instrumentos financieros contratados por EUA\$450 millones.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses aumentó en Ps. \$374.1 millones o el 141.8% para llegar a Ps. \$637.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de Ps. \$263.8 millones para el mismo período de 2016. Este incremento se debió al aumento del rendimiento de nuestras inversiones de valores por el aumento de las tasas de interés.

Utilidad cambiaria: Durante el 2017, se registró una utilidad cambiaria de Ps. \$691.5 millones debido a la apreciación del Peso respecto al Dólar, al valuar nuestra deuda denominada en Dólares (apreciación del tipo de cambio, de Ps. \$20.664 a Ps. \$19.7354 por Dólar americano de diciembre de 2016 a diciembre de 2017).

Otros ingresos: Durante el 2017, se registró una utilidad de Ps. \$77.5 millones derivada del efecto neto de partidas no recurrentes. Durante el cuarto trimestre se realizó la venta de un terreno en Celaya, cuya ganancia por Ps. \$83.8 millones se registró en esta partida.

Efecto de valuación en instrumentos financieros: Al 31 de diciembre de 2017, el efecto de las coberturas tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron en un ajuste del valor en libros de los pasivos en Dólares que fueron reconocidos junto con el valor razonable de los CCS (*Cross-Currency Swaps*) designados de cobertura de valor razonable por un monto de Ps. \$691.5 millones de Pesos.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas: Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de

inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$4,505.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Esta ganancia se debe principalmente a (i) adquisición de varios portafolios, (ii) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo y (iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta registrada por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2017 fue de Ps. \$12,158.2 millones de Ps. \$12,393.9 millones por el período equivalente de 2016.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de Pesos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2016	2015
Ingresos por arrendamiento	11,756,607	9,574,616
Ingresos por mantenimiento	1,230,420	963,377
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	157,821	148,573
Comisión por administración	108,000	38,333
Total Ingresos	13,252,848	10,724,899
Honorarios de administración	-678,686	-612,928
Gastos de operación	-824,967	-668,237
Gastos de mantenimiento	-1,293,772	-1,065,230
Amortización plataforma administrativa	-194,984	-194,984
Bono ejecutivo	-169,997	-587,792
Predial	-323,074	-258,801
Seguros	-143,918	-87,012
	-3,629,398	-3,474,984
Gastos por intereses	-3,826,836	-2,681,540
Ingresos por intereses	263,833	412,083
Pérdida cambiaria, Neta	4,752,607	-3,878,142
Amortización de comisiones bancarias	-133,579	-81,867
Instrumentos financieros derivados	-46,624	
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	11,266,275	4,714,041
Utilidad neta consolidada	12,393,912	5,734,490

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$2,182.0 millones o el 22.8%, para llegar a Ps. \$11,756.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$9,574.6 millones para el mismo período de 2015. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo; (ii) ajustes de Renta por arriba de inflación; y (iii) la depreciación del Peso en relación con el Dólar ya que el 32.6% de la RFA de nuestros Contratos de Arrendamiento está denominada en Dólares.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$267.0 millones o el 27.7%, para llegar a Ps. \$1,230.4 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$963.4 millones para el mismo período de 2015. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo;

Dividendos de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 49% en derechos fiduciarios de Torre Mayor, se incrementaron en Ps. \$9.2 millones o el 6.2%, para llegar a Ps. \$157.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$148.6 millones para el mismo período de 2015. Este incremento fue debido principalmente a la utilidad neta de la Cartera Torre Mayor y al impacto de la depreciación en el tipo de cambio en dicha utilidad.

Comisión por administración: Durante el 2016, recibimos Ps. \$108.0 millones de ingresos por comisión por administración de acuerdo con las condiciones del contrato de administración entre F1 Management y el fideicomiso F/2353 relacionado con la coinversión en Mitikah.

Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$65.8 millones o el 10.7% para llegar a Ps. \$678.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$612.9 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$156.7 millones o el 23.5% para llegar a Ps. \$824.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$668.2 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente a (i) los gastos por el mayor número de propiedades, derivado de las nuevas adquisiciones y de la incorporación a la operación de las propiedades que estaban en desarrollo; (ii) el pago de honorarios a los asesores fiscales para la recuperación de IVA; (iii) el pago de avalúos por un mayor número de Bienes Inmuebles.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$228.5 millones o el 21.5% para llegar a Ps. \$1,293.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$1,065.2 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los arrendatarios por este concepto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios son pagados por nuestros arrendatarios por cuotas periódicas de mantenimiento.

Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$64.3 millones o el 24.8% para llegar a Ps. \$323.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$258.8 millones para el mismo período de 2015. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$56.9 millones o el 65.4% para llegar a Ps. \$143.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$87.0 millones para el mismo período de 2015. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras y a la depreciación del Peso en relación al Dólar ya que las primas de seguros están en Dólares.

Plan de compensación: Al 31 de diciembre de 2016 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$170.0 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas desarrolladas por expertos independientes, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 31 de diciembre de 2016, se registró un total de Ps. \$133.6 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un incremento de 51.7% de un total de Ps. \$81.9 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2015, debido principalmente a que en 2016, se

registraron de manera acelerada las comisiones que originalmente se amortizarían durante la vida de los créditos prepagados.

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$1,145.3 millones o el 42.7% para llegar a Ps. \$3,826.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$2,681.5 millones para el mismo período de 2015. El incremento se debió principalmente (i) el incremento de las tasas de interés alrededor de 200bp durante el año; (ii) depreciación del tipo de cambio, de Ps. \$17.3398 a Ps. \$20.6640 por Dólar americano. (iii) la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local por Ps. \$4,484.1 millones, (iv) las reaperturas de los bonos emitidos en el mercado internacional con vencimientos en 2026 y 2044 por EUA\$500 millones, (v) refinanciamiento del crédito de Samara de Ps. \$929.5 millones a Ps. \$2,897.0 millones, (vi) el gasto por intereses derivado de los instrumentos financieros contratados por EUA\$300 millones.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses se redujo en Ps. \$148.3 millones o el 36.0% para llegar a Ps. \$148.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$412.1 millones para el mismo período de 2015.

Pérdida cambiaria: La pérdida cambiaria neta representó una pérdida de Ps. \$4,752.6 millones para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2016, de una pérdida de únicamente Ps. \$3,878.1 millones por el período de equivalente de 2015. La pérdida se debe principalmente a los efectos de la depreciación del Peso en relación con el Dólar, al valuar el monto de la deuda en Dólares. Entre el 4 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, el tipo de cambio entre el Peso y el Dólar incrementó de Ps. \$17.2487 por Dólar a Ps. \$20.664 por Dólar, un incremento de 19.8%, en comparación con un incremento de 17.6% para el mismo período de 2015 (de Ps. \$14.7414 por Dólar al 2 de enero de 2015 a Ps. \$17.3398 por Dólar al 31 de diciembre de 2015).

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas: Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$11,266.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta ganancia se debe principalmente a la (i) adquisición de varios portafolios, (ii) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo y (iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta se incrementó Ps. \$6,659.4 millones o 116.1% para llegar a Ps. \$12,393.9 millones por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2016, de Ps. \$5,734.5 millones por el período equivalente de 2015.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

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

- Honorarios pagaderos bajo el los Contratos de Servicios de Representación, los Contratos de Administración;
- Amortizaciones de capital sobre deuda;
- Gastos de interés sobre deuda;

- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores de CBFIs.

Derivado de nuestra naturaleza como una Fibra y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

En relación con alguna fuente de recursos importantes que aún no hayamos utilizado, contamos con una línea de crédito revolvente comprometida con vigencia de cinco años y sin garantías la cual no ha sido ejercida. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer, S.A., HSBC Mexico S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por Ps. \$7.0 mil millones y EUA\$410 millones, con una tasa de interés pactada de TIIE para el monto en Pesos más un margen de entre 125 y 150 puntos base y de LIBOR para el monto en Dólares más un margen entre 125 y 150 puntos base. Finalmente, no contamos con ninguna restricción acordada con alguna de nuestras subsidiarias para la transferencia de recursos al Fideicomiso.

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

Nuestra tesorería se mantiene en dos monedas, Pesos y Dólares. La cobranza de los inmuebles se realiza en varias cuentas a nombre del Fideicomiso y los fondos se barren diariamente a una cuenta concentradora. Una vez concentrados, se invierten los recursos en papel gubernamental, aproximadamente a las 14:00 hrs. La cobranza posterior a dicho horario, se mantiene en las cuentas de cheques del Fideicomiso hasta el Día Hábil siguiente. Por su parte, los Dólares se mantienen en cuentas de cheques del Fideicomiso.

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

Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen: (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público. La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente:

	<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>
Deuda total^(a)			
Metlife (Doña Rosa)	780,547	787,399	-
Bancomext (Vermont)	1,264,804	1,364,318	1,515,281

HSBC (Samara) MXN	2,691,428	2,828,571	2,965,714
Crédito BBVA Bancomer	2,000,000	-	-
Crédito Actinver	100,000	410,000	410,000
Crédito Banamex	-	1,800,000	-
Banorte (Apolo II)	2,548,661	2,574,925	-
Crédito Hipotecario Santander	660,000	-	-
CBs (FUNO 13) ⁽²⁾	-	-	6,850,059
CBs (FUNO 13-2)	3,120,900	3,120,900	3,120,900
CBs (FUNO 13 U)	2,650,677	2,526,338	2,368,119
CBs (FUNO 15)	7,500,000	7,500,000	7,500,000
CBs (FUNO 16) ⁽³⁾	-	883,750	883,750
CBs (FUNO 16U)	2,851,039	2,717,302	2,547,123
CBs (FUNO 17)	4,799,600	1,000,000	-
CBs (FUNO 17-2)	8,100,000	6,100,000	-
CBs (FUNO 18)	5,400,400	-	-
Senior Notes	35,381,880	35,523,720	37,195,200
Total	79,849,936	69,137,224	65,356,147

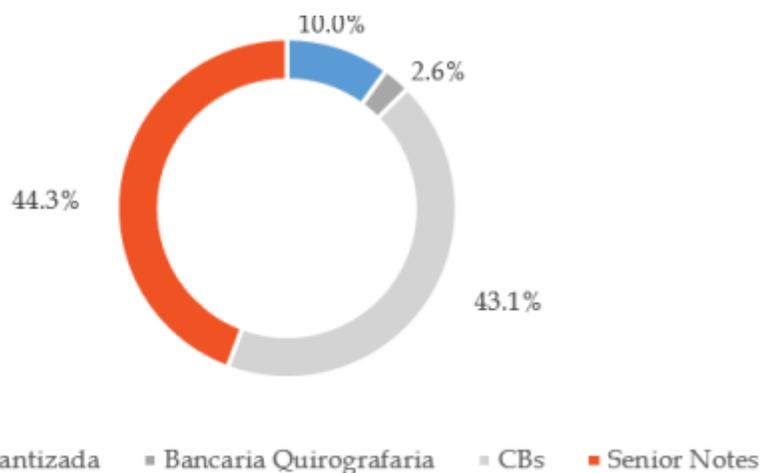
Costos de la transacción	-486,868	-529,189	-581,572
Porción de deuda de corto plazo	-2,390,561	-2,474,703	-633,911
Valor razonable de la deuda	203,042	-545,897	31,978
Deuda neta de largo plazo	77,175,549	65,587,443	64,172,642

⁽¹⁾Al 31 de diciembre de 2018 todos los créditos bancarios (a excepción del Crédito Actinver y el Crédito BBVA Bancomer que son quirografarios) estaban garantizados con 13 Propiedades, valuadas en aproximadamente Ps. \$26.3 mil millones. Los Certificados de Deuda y los Senior Notes son quirografarios.

⁽²⁾Esta emisión fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017 con parte de los recursos de las emisiones FUNO 17 y FUNO 17-2.

⁽³⁾Esta emisión fue pagada anticipadamente el 5 de abril de 2018 con parte de los recursos de la reapertura de la emisión FUNO 17-2.

La gráfica a continuación muestra la distribución de nuestras fuentes de financiamiento con pasivos:



Deuda Quirografaria ⁽¹⁾ = 90.0%.

⁽¹⁾ Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

Además de los pasivos desglosados en la tabla anterior, al 31 de diciembre de 2018 contamos una línea de crédito revolvente comprometida sin garantías con vencimiento en julio de 2020 proporcionada por varias instituciones

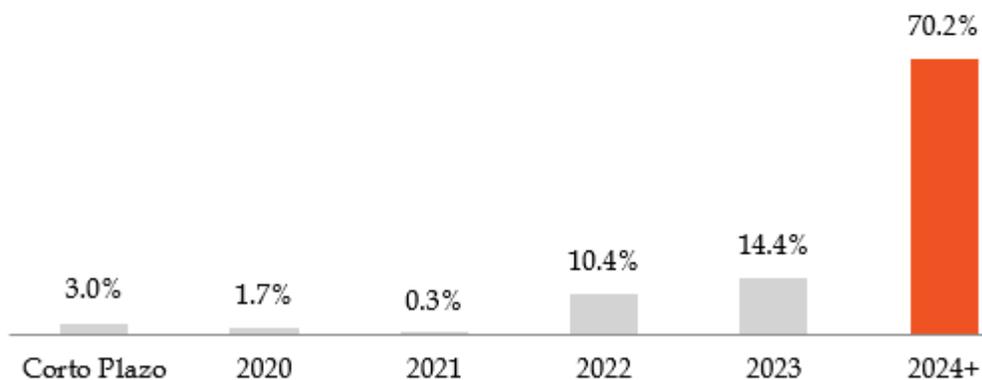
financieras (el Crédito Sindicado). La línea de crédito es hasta por Ps. \$7.0 mil millones y EUA\$410 millones. Al 31 de diciembre de 2018, se tiene el 100% de esta línea de crédito disponible.

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

Las gráficas a continuación muestran el perfil de nuestra deuda al 31 de diciembre de 2018:



Vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2018



Al 31 de diciembre de 2018, se contaba con un capital de trabajo positivo de Ps. \$4,760.0 mil millones debido a un mayor saldo en efectivo, en inversiones en valores y en nuestros impuestos por recuperar que nuestra deuda de corto plazo y nuestras cuentas por pagar relacionadas con la adquisición de Activos, proveedores y acreedores diversos.

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestra Cartera. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestra Cartera en Desarrollo. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del Resultado Fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

Valor de Activo Neto

A pesar de que Fibra Uno distribuye la mayoría del flujo de efectivo a sus Tenedores de CBFIs, desde el 2011, ha sido capaz de incrementar de manera significativa el Valor de Activo Neto (NAV por sus siglas en inglés) por CBFI.

La siguiente tabla muestra el NAV por CBFI anual a partir del año 2011:

La siguiente tabla muestra el NAV por CBFI anual a partir del año 2011:

Cifras en Ps. millones	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Valor del Patrimonio Controlado	8,105.87	24,024.71	58,214.21	105,075.47	113,358.38	120,805.24	146,059.46	153,991.16
CBFIs al final del periodo	422.58	842.28	1,809.01	2,878.39	3,197.58	3,249.31	3,956.78	3,890.11
NAV per CBFI (Ps.)	19.18	28.52	32.18	36.50	35.45	37.18	36.91	39.59

Control Interno del fideicomiso:

A continuación, se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

Asamblea de Tenedores de CBFIs

? Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación. ¹

? Retirar y nombrar al Representante Común CBFI. ²

? Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso. ³

? Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso. ⁴

? Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.

- ? Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución. ⁵
- ? Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso. ⁵
- ? Terminar el contrato de fideicomiso. ⁵
- ? Liquidar nuestros activos. ⁵
- ? Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores. ⁵
- ? Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso. ⁶
- ? Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- ? Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- ? Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero. ⁷
- ? Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- ? Remover o sustituir al Administrador y/o al Asesor. ⁸
- ? Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones. ⁹
- ? Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas. ¹⁰
- ? Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso. ¹¹
- ? Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

COMITÉS

Comité Técnico ¹²

- ? Órgano de administración de nuestro negocio.
- ? Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso. ¹³
- ? En ciertos casos el nombramiento del Administrador (con opinión del Comité de Prácticas).
- ? Designar al Asesor Fiscal y Contable.
- ? Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
- ? Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.
- ? Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.
- ? Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- ? Establecer y reformar las políticas de inversión.
- ? Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- ? Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
- ? Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
- ? Nombrar al secretario del Comité Técnico.
- ? Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- ? Verificar el cumplimiento del Administrador con el Contrato de Administrador.
- ? Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
- ? Aprobar la venta de Activos en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia. ¹⁴
- ? Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
- ? Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas. ¹⁵
- ? Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

De Auditoría ¹⁶

- ? Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- ? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- ? Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
- ? Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
- ? Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
- ? Verificar el cumplimiento del Asesor y del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
- ? Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
- ? Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
- ? Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.
- ? Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

De Prácticas ¹⁷

- ? Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.
- ? Opinión para nombramiento del Asesor cuando designe por Comité Técnico.
- ? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- ? Evaluar el desempeño de los altos directivos.
- ? Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.
- ? Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.
- ? Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.
- ? Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.

De Nominaciones ¹⁸

- ? Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
- ? Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- ? Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

OTROS

Administrador F1 Management

- ? Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.

F2 Services, S.C.

- ? Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran nuestra Cartera, excepto la Cartera Morado.

Asesor

- ? Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.
- ? Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

Cabi Inver, S.A. de C.V.

? Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran la Cartera Morado.

Jumbo Administración

? Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Morado.

Hines Interests, S.A. de C.V.

? Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Maine.

Fiduciario

? Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.

? Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.

? Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Fideicomiso de Control

? Nombrar al presidente del Comité Técnico.

? Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

¹ Cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo; en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

² Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

³ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

⁴ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

⁵ Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.

⁶ Las políticas de apalancamiento deberán observar en todo momento los principios establecidos en la Cláusula Novena Bis, sección 9.1 Bis, inciso c) del Fideicomiso.

⁷ Deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIs que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.

⁸ Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

⁹ Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones.

¹⁰ Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones.

¹¹ Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

¹² Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.

¹³ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

¹⁴ Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

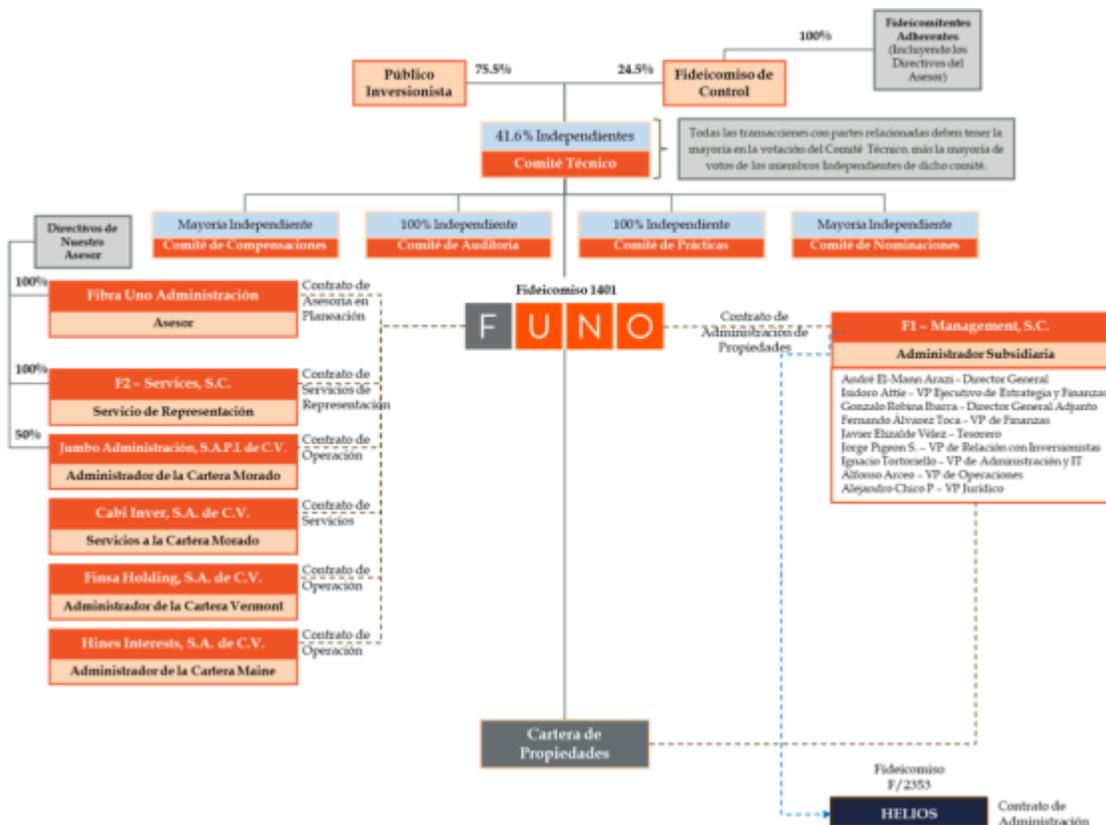
¹⁵ Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

¹⁶ Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

¹⁷ Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

¹⁸ Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

A continuación se presentan gráficas que representan nuestro gobierno corporativo y administración al 31 de diciembre de 2018:



Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Uno (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Uno y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social. Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que Fibra Uno se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, Tenedores de CBFIs, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales tales como, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

Políticas respecto a determinadas actividades

A continuación se detallan algunas de nuestras políticas financieras en cuanto a inversiones, disposición, apalancamiento y otras. Estas políticas han sido determinadas por nuestro Comité Técnico y, en general, pueden ser modificadas o revisadas por nuestro Comité Técnico sin requerir autorización de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Políticas de Inversión

Inversión en Activos

Nuestro objetivo de inversión es proporcionar rendimientos atractivos para los Tenedores de CBFIs, a largo plazo, a través de Distribuciones de Efectivo y potencial apreciación en el valor de los Activos. Nuestra intención es lograr este objetivo al integrar selectivamente una cartera diversificada de Activos con alta calidad, bien ubicados y que produzcan ingresos en México. Al 31 de diciembre de 2018, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 536 Propiedades, diversificadas en términos de tipo de operación en: 346 comerciales, 116 industriales y 97 de oficinas, con 8.7 millones de metros cuadrados de GLA (3.3 millones comerciales, 4.1 millones industriales y 1.2 millones de oficinas) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2018 del 95.3%. Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 7 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término comprendan 538,761.5 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo).

Nuestra intención es expandir nuestra Cartera y hacer crecer nuestro negocio con el tiempo a través de la adquisición de propiedades con un enfoque en el flujo de efectivo, o el potencial de flujo de efectivo a través de actividades de desarrollo y remodelación, así como el potencial de apreciación de capital a largo plazo. De conformidad con nuestro Fideicomiso, cualquier propiedad que podamos adquirir deberá satisfacer los siguientes Criterios de Elegibilidad:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales e industriales.
- d. Que nuestro Administrador F1 Management presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte de nosotros.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico.

Estos Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Sujeto a los Criterios de Elegibilidad descritos anteriormente, conforme hagamos crecer nuestro negocio podremos diversificarnos en términos de ubicaciones, tamaño y mercados de las propiedades. No hay un límite en la cantidad o el porcentaje de nuestros activos que podrán ser invertidos en alguna propiedad o área geográfica única. Nuestra intención es adquirir y mantener propiedades para inversiones a largo plazo. También podremos desarrollar, re-desarrollar, expandir y mejorar propiedades, incluyendo nuestras Propiedades. Nuestra intención es operar nuestro negocio, de manera que sea consistente con el mantenimiento de nuestro estatus como FIBRA para fines fiscales.

Adicionalmente, esperamos realizar valuaciones sobre nuestros Activos de forma anual. Dichas valuaciones serán realizadas por un experto independiente y serán pagadas por nuestro Fideicomiso.

Nuestro Comité Técnico aprobará cualquier adquisición de inmuebles que represente hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o una serie de transacciones que puedan considerarse como una sola), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior. Cualquier adquisición de inmuebles que representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso (en una sola transacción o en una serie de transacciones), con base en nuestra información financiera del trimestre anterior, debe ser aprobada por los Tenedores de CBFIs que representen una mayoría de nuestros CBFIs en circulación; lo mismo en caso de adquisiciones de inmuebles que representen 10% o más de dicho patrimonio tratándose de Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés. Adicionalmente y con independencia en el porcentaje del Patrimonio del Fideicomiso que representen. De conformidad con nuestras políticas de conflictos de intereses, las adquisiciones de nuestras Personas Relacionadas, incluyendo miembros de nuestro Comité Técnico, funcionarios de nuestro Asesor y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, requerirán el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Las inversiones que no puedan cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad podrán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

Conforme hacemos crecer nuestro negocio, consideramos que nuestra relación con Grupo-E nos brindará acceso a una cartera extensa de potenciales adquisiciones. De conformidad con los Convenios de Adhesión, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado brindarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que se les presente en la medida en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros. Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos un derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o para oficinas de las que al 10 de enero de 2011 eran mayoritariamente propietarios, ya sea individual o colectivamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Ver "*2. EL FIDEICOMISO - d) Contratos y Acuerdos Relevantes – III) Derecho de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*" del presente documento.

Asimismo, podremos participar en co-inversiones, sociedades u otros tipos de co-propiedades. Estos tipos de inversiones nos permitirán ser propietarios de activos con mayor tamaño ampliando nuestra diversificación y por lo tanto, nos brindarán flexibilidad en la estructuración de nuestra cartera. Podemos co-invertir con los Fideicomitentes Adherentes Relevantes en cualquier propiedad, siempre que nuestra propiedad en dicha inversión sea al menos del 50%. Cualquier co-inversión de esta índole se hará con la aprobación de nuestro Comité Técnico, que en caso de ser aprobada determinará los términos y condiciones de la citada co-inversión (incluyendo las estipulaciones con respecto de la terminación y la resolución de disputas), y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Salvo la inversión en la Cartera TM y Torre Diana no anticipamos que vayamos a participar en alguna co-inversión, sociedad y otro acuerdo de co-propiedades en el que no tengamos el control de la misma.

Podríamos adquirir propiedades que cuenten con algún gravamen o presenten adeudos y podríamos incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir las propiedades, sujeto al cumplimiento de nuestras políticas de apalancamiento. El servicio de deuda en dichos financiamientos o adeudos tendrá prioridad sobre cualesquier Distribuciones de Efectivo con respecto de nuestros CBFIs.

Política de Desinversión

Actualmente no tenemos intención de disponer de alguna de las Propiedades en nuestra Cartera, aunque nos reservamos el derecho de hacerlo si nuestro Comité Técnico determina que dicha acción sea lo mejor para los Tenedores

de CBFIs.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de desinversión con respecto de nuestros Bienes Inmuebles. En principio nuestras políticas de desinversión son las siguientes:

- A. Previa instrucción de nuestro Comité Técnico efectuaremos la disposición, venta, liquidación o intercambio, en lo sucesivo la “Desinversión”, de aquellos activos que: (i) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (ii) dejen de ser estratégicos para nuestro Fideicomiso conforme a la opinión de nuestro Administrador F1 Management; (iii) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (iv) el valor del mismo se maximice mediante su disposición; y (v) otros motivos de importancia determinados por nuestro Administrador F1 Management.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando dichas Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos B., D., E. y G. siguientes.

- B. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, nosotros previo acuerdo de nuestro Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Bien Inmueble se deberá contratar por el Fiduciario, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Bien Inmueble. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Bien Inmueble.

- C. En el caso de nuevos activos, estos deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad vigentes y estar en cumplimiento de las políticas de inversión.
- D. En el caso de las propiedades que fueron o serán aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión que tengan los Fideicomitentes Adherentes, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésimo Segunda del Fideicomiso.
- E. Para el caso de la enajenación de un Bien Inmueble durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por nuestro Administrador F1 Management; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, nuestro Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso F. siguiente.
- F. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que sean aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho

derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

- G. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos E. y F. anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos E. y F., debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico. Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho a que se refiere el inciso F., deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.
- H. Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera de nuestro Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, incluyendo ciertos miembros de nuestro Comité Técnico y funcionarios de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Asesor, podrán ser influenciados en cuanto a la conveniencia de una disposición propuesta por las consecuencias fiscales para ellos de conformidad con la Legislación Aplicable, que resulten en la enajenación de cierta propiedad.

Política de Apalancamiento

De acuerdo con nuestro Fideicomiso la Asamblea de Tenedores de CBFIs será la responsable de establecer nuestra política de apalancamiento. Actualmente, nuestras políticas de apalancamiento, mismas que deberán guiarse en todo momento, al menos, por los siguientes principios:

- a. El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Asimismo, en caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado en el párrafo anterior, nuestro Administrador F1 Management deberá presentar al Comité Técnico un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite, mismo que deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y posteriormente propuesto a la Asamblea de Tenedores de CBFIs en un plazo no mayor a 20 días hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En todo caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en el párrafo anterior.

- b. El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En el evento de que el índice de cobertura de servicio de la deuda a que se refiere este inciso sea menor a 1.0, será aplicable lo dispuesto en el último párrafo del inciso a. anterior.

Las políticas de apalancamiento podrán ser modificadas exclusivamente por la Asamblea de Tenedores de CBFIs a propuesta de Comité Técnico.

Tenemos la intención de presentar a nuestro Comité Técnico para su posterior presentación a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, la adopción de una política de apalancamiento consistente en la determinación de los requisitos necesarios para aprobar la gestión y obtención de créditos, préstamos o financiamientos cuando la suma de ellos represente 5% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que la contratación de dichos pasivos se realice de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de doce meses, contado a partir de la primera contratación.

Para efectos de la contratación de un pasivo por financiamientos referidos en el párrafo anterior se deberá realizar con anterioridad a la contratación de cualquier crédito, préstamo o financiamiento, un análisis financiero de flujo de efectivo proyectado (pro-forma) que muestre el impacto que la emisión de deuda o contratación de los financiamientos tendría en términos de nuestra solvencia, con independencia de la naturaleza jurídica que éste revista, así como el impacto sobre la rentabilidad en términos de tasa interna de retorno, bajo los diferentes escenarios de estrés (incluyendo movimientos en las tasas de interés) definidos en la referida política de apalancamiento.

Nuestra estrategia de apalancamiento contempla que el total de pasivos a contratar representarán aproximadamente el 35% de nuestros activos proforma.

Asimismo, nuestro Comité Técnico es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (ii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de nuestro Comité Técnico con mayoría calificada.

En todo caso la Asamblea de Tenedores de CBFIs es competente para aprobar las operaciones de financiamiento por las cuales se obtengan recursos para realizar las inversiones y adquisiciones a que se refiere la Cláusula Décima Primera, Sección 11.2, inciso (iii) de nuestro Fideicomiso, relativa a las adquisiciones por instrucción de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Sujeto a la política de apalancamiento descrita anteriormente, nuestra intención es, cuando sea apropiado, emplear cantidades prudentes de apalancamiento como medio para proporcionar fondos adicionales para la adquisición, el desarrollo, la remodelación, la mejora y la expansión de las propiedades. La cantidad de apalancamiento que despleguemos para inversiones particulares dependerá de la valoración de nuestro Administrador F1 Management y de nuestro Comité Técnico, de una variedad de factores que pueden incluir la liquidez y la volatilidad de los precios de los activos en nuestra cartera, el potencial de pérdidas, la disponibilidad y el costo de financiamiento de los activos que

anticipen, nuestra opinión sobre la capacidad crediticia de nuestras contrapartes financiadoras, el estado de la economía mexicana y los mercados de crédito, y nuestra visión del nivel, el declive y la volatilidad de las tasas de interés. Consideramos que nuestra política de apalancamiento es apropiada para una empresa cuyos activos son principalmente bienes inmuebles.

Nuestras políticas de inversión podrían ser modificadas por nuestro Comité Técnico en vista de las condiciones económicas del momento, los costos relativos de la deuda y el capital, los valores de mercado de nuestras Propiedades, las condiciones generales en el mercado para valores de deuda y capital, fluctuaciones en el precio de mercado de nuestros CBFIs, oportunidades de crecimiento y adquisición y otros factores. En consecuencia, en el futuro podremos aumentar o disminuir nuestro índice de deuda más allá de los límites que se describen anteriormente. En caso de que esta política cambiara, podríamos tener un apalancamiento mayor, lo cual resultaría en un riesgo aumentado de incumplimiento de nuestras obligaciones y un aumento relacionado en los requerimientos de servicio de deuda que podría tener un efecto adverso sobre nuestra condición financiera, los resultados de nuestras operaciones y nuestra capacidad de hacer Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Políticas Respecto a Determinadas Actividades

Sujeto a ciertas formalidades requeridas de conformidad con la Legislación Aplicable, incluyendo la obtención de cualesquier autorizaciones gubernamentales, tenemos autoridad para ofrecer nuevos CBFIs a cambio de propiedades y de recomprar o de otro modo adquirir nuestros CBFIs en el mercado de valores o de cualquier otra manera y podremos realizar dichas actividades en el futuro. Nuestro Fideicomiso no contempla la emisión de CBFIs preferentes.

No hemos financiado ni gestionado la distribución o venta de valores de otros emisores y no tenemos la intención de hacerlo. En todo momento, realizamos inversiones con el fin de calificar como FIBRA para efectos fiscales, al menos que debido a circunstancias o a cambios en las normas y reglamentos fiscales aplicables, nuestro Comité Técnico determine que calificar como FIBRA ya no es lo más conveniente para nosotros. No hemos hecho préstamos a terceros, aunque en el futuro podremos, en los términos de la Legislación Aplicable, hacer préstamos a terceros, limitado a fines de negocios.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Valor Razonable de las Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener Rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

La administración de Fibra Uno se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con base en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial de un inversionista sobre su inversión; se obtiene dividiendo los ingresos que potencialmente generarían las propiedades después de costos fijos y costos variables ante el valor total de la propiedad. Las tasas de capitalización utilizadas por externos independientes para valorar las propiedades antes mencionadas van de 8.25% en uso comercial, de 7.75% en propiedades industriales y de 8.0% en oficinas.

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y género del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión.

- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio (GLA) - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del Inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- c. La tasa de descuento - Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos o términos de Rentas. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Uno, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado "Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión".

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Cuentas de cobro dudoso

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de

estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Fibra Uno estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en aplicar un porcentaje para aquellas cuentas vencidas que rebasan los 360 días de antigüedad, y otro para aquellas con una antigüedad menor; dichos porcentajes calculados acorde a la norma IFRS 9.

Los supuestos relativos a las estimaciones para cuentas de cobro dudoso incluyen la obtención entre otros, de las Rentas contractuales por cobrar, la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes, confirmaciones de cuentas por cobrar a clientes en procesos judiciales o extrajudiciales, tendencias y comportamiento de las cuentas por cobrar a clientes, riesgo crediticio del cliente, reputación del cliente, efectos macroeconómicos, entre otros. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Incentivo de Largo Plazo

En la Asamblea Anual de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra Uno registra como gasto sobre la base en línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, serán entregados. Al final del año Fibra Uno revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados.

Tratándose de periodos intermedios, Fibra Uno registra el costo de dicho programa como gasto estimando el grado de cumplimiento al término del periodo. Para el cálculo de dicha estimación se utiliza el crecimiento del FFO por CBFI, el crecimiento de los dividendos por CBFI, el desempeño del CBFI de Fibra Uno respecto al IPC y la inflación esperada.

Si hay algún cambio en estos supuestos, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Al final del periodo la estimación se ajusta y se registra al costo del CBFI de cierre de año por el número de CBFIS que serán entregados a los beneficiarios del plan.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

La principal actividad de nuestro Administrador F1 Management es llevar a cabo la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la prestación de toda clase de servicios materiales y de personal para la administración, coordinación, supervisión, mantenimiento, gestión y supervisión de la cobranza de Contratos de Arrendamiento y cualquier otro para nuestros inmuebles.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los de nuestro Administrador F1 Management y su subsidiaria Operadora CVC, A.C. sobre la cual tiene control. Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

A continuación, se presentan los estados consolidados condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016; y los estados condensados de resultados por el periodo del 1° de enero al 31 de enero de 2018, 2017 y 2016 de nuestro Administrador F1 Management y Operadora CVC, A.C.:

F1 Management, S. C. y Subsidiaria			
Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016			
(en miles de pesos)			
Activos	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Efectivo, efectivo restringido e inversiones en valores	\$ 164,774	\$ 144,482	\$ 96,623
Cuentas por cobrar	92,259	82,234	112,463
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	106,996	13,495	13,912
Total del activo circulante	<u>364,029</u>	<u>240,211</u>	<u>222,998</u>
Otros activos, Neto	40,795	35,542	3,061
Total del activo	<u>\$ 404,824</u>	<u>\$ 275,753</u>	<u>\$ 226,059</u>
Pasivos y Capital			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 163,005	\$ 172,434	\$ 153,298
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11,959	26,516	12,324
Total del pasivo circulante	<u>174,964</u>	<u>198,950</u>	<u>165,622</u>
Depósitos de los arrendatarios	21,757	21,691	21,885
Total del pasivo	<u>196,721</u>	<u>220,641</u>	<u>187,507</u>
Capital contable:			
Capital Social	1	1	1
Resultados acumulados	208,102	55,111	38,551
Total de capital contable	<u>208,103</u>	<u>55,112</u>	<u>38,552</u>
Total del pasivo y capital contable	<u>\$ 404,824</u>	<u>\$ 275,753</u>	<u>\$ 226,059</u>

F1 Management, S. C. y Subsidiaria			
Estados consolidados de resultados por el periodo del 1 enero al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016			
(en miles de pesos)			
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos por administración	\$ 126,326	\$ 268,991	\$ 245,692
Ingresos por mantenimiento	1,824,189	1,180,824	1,179,783
	<u>1,950,515</u>	<u>1,449,815</u>	<u>1,425,475</u>
Gastos	(1,812,204)	(1,440,688)	(1,356,379)
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés	<u>138,311</u>	<u>9,127</u>	<u>69,096</u>
Ingresos por intereses	14,205	7,514	5,860
Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta	<u>475</u>	<u>(51)</u>	<u>130</u>
Utilidad (pérdida) neta	<u>\$ 152,991</u>	<u>\$ 16,560</u>	<u>\$ 75,086</u>

Nuestro Administrador F1 Management es el encargado de administrar nuestras Propiedades y por tal razón, al existir incrementos materiales en las adquisiciones de nuestras propiedades de inversión, el negocio de nuestro Administrador F1 Management crece y por ende sus ingresos y gastos crecen de tal forma que no pueden ser comparables en los periodos de la información financiera seleccionada incluida en el presente documento.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

i) Resultados de la operación

El incremento en los ingresos y gastos de operación de nuestro Administrador F1 Management en el periodo 2017-2018 se debe principalmente al incremento de propiedades adquiridas por nosotros y que son administradas por nuestro Administrador F1 Management.

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Como se mencionó en el apartado de información financiera seleccionada, el crecimiento en los ingresos y gastos de nuestro Administrador F1 Management año tras año es paralelo al crecimiento de nuestras adquisiciones, la cual de tener 279 Propiedades al cierre de 2012 pasó a tener 559 Operaciones al cierre de 2018. Cada vez que incorporamos una nueva cartera a nuestras propiedades de inversión, los flujos de efectivo, las cuentas por cobrar principalmente con nosotros, el IVA acreditable, pagos anticipados y cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas que brindan servicios de mantenimiento a nuestro Administrador F1 Management incrementarán.

Resultados de la operación de la administración interna:

El incremento en los ingresos y gastos de operación de nuestro Administrador F1 Management en el periodo 2017-2018 se debe principalmente al incremento de propiedades adquiridas por nosotros y que son administradas por nuestro Administrador F1 Management.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

Como se mencionó en el apartado de información financiera seleccionada, el crecimiento en los ingresos y gastos de nuestro Administrador F1 Management año tras año es paralelo al crecimiento de nuestras adquisiciones, la cual de tener 279 Propiedades al cierre de 2012 pasó a tener 559 Operaciones al cierre de 2018.

Cada vez que incorporamos una nueva cartera a nuestras propiedades de inversión, los flujos de efectivo, las cuentas por cobrar principalmente con nosotros, el IVA acreditable, pagos anticipados y cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas que brindan servicios de mantenimiento a nuestro Administrador F1 Management incrementarán.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios (incluir los ejercicios a que se refieren dichos estados financieros, al menos tres ejercicios) fueron dictaminados con fecha (incluir la fecha del dictamen de cada uno de los estados financieros que se incluyen), de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (se podrá incluir la mención específica de las normas utilizadas). Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas. No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

**C.P.C. Miguel Angel Del Barrio
Burgos**
Representante Legal

C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores
Auditor Externo

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Víctor Manuel Pérez Lima

Delegado Fiduciario

Karla Ivette Ruiz Farreto

Delegado Fiduciario

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Mónica Jiménez Labora Sa

Delegada Fiduciaria

Ricardo Antonio Rangel

Fernández Macgregor

Delegado Fiduciario

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas

Al Comité Técnico y Comité de Auditoría de
Fideicomiso Fibra UNO

Estimados Señores:

F1 Management , S. C.

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 10 de abril de 2019, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

André El-Mann Arazi
Director General

Fernando Alvarez Toca
Director de Finanzas

Atentamente

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Alejandro Chico Pizarro
Director Legal



REPORTE ANUAL 2018

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria, Fideicomiso 1401 FUNO

FIDUCIARIO EMISOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver,, División Fiduciaria
Fideicomiso F/1401



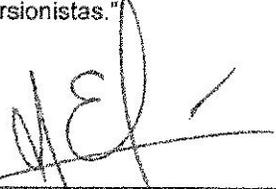
Por: Víctor Manuel Pérez Lima
Cargo: Delegado Fiduciario

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver,, División Fiduciaria
Fideicomiso FY1401



Por: Karla Ivetté Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



ANDRE EL MANN ARAZI
DIRECTOR GENERAL
F1 MANAGEMENT, S.C.



FERNANDO ALVAREZ TOCA
DIRECTOR DE FINANZAS
F1 MANAGEMENT, S.C.



ALEJANDRO CHICO RIZARRO
DIRECTOR LEGAL
F1 MANAGEMENT, S.C.

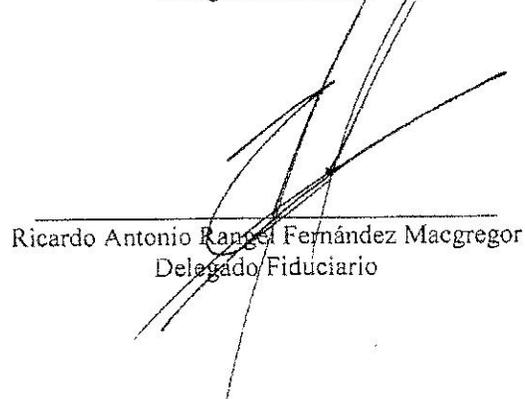
Representante Común

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Delegado Fiduciario

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

26 de abril de 2019

Al Comité Técnico y Comité de Auditoría de
Fidelcomiso Fibra UNO

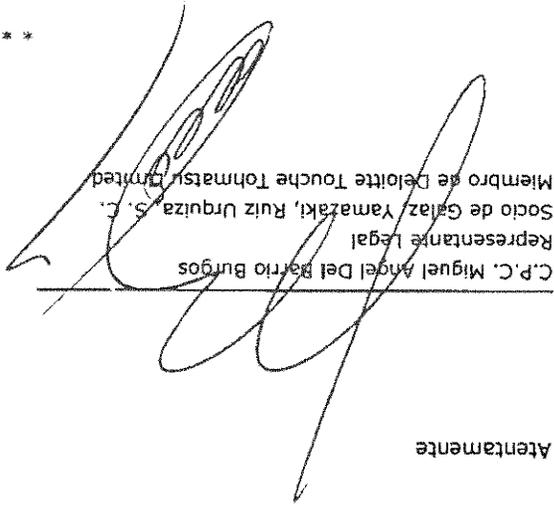
Estimados Señores:

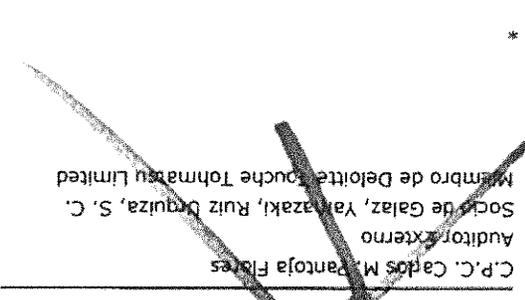
Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de Fidelcomiso Fibra UNO y Subsidiarias (la "Emisora") al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 10 de abril de 2019, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falsada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente


C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited


C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

REPORTTE ANUAL 2018

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria, Fideicomiso 1401 FUNO

FIDUCIARIO EMISOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representación en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su vez, sabe y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el período reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falsada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomiso F/1401



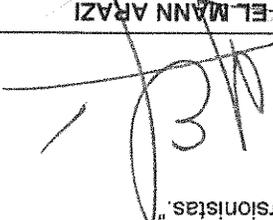
Por: Victor Manuel Pérez Lima
Cargo: Delegado Fiduciario

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fideicomiso F/1401



Por: Karla Ivette Ruiz Barreto
Cargo: Delegado Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fiduciarios contenidos en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falsificada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



ANDRE EL MANN ARAZI
DIRECTOR GENERAL
F1 MANAGEMENT, S.C.



FERNANDO ALVAREZ TOCA
DIRECTOR DE FINANZAS
F1 MANAGEMENT, S.C.

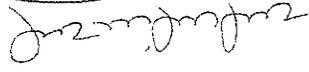


ALEJANDRO CHICO PIZARRO
DIRECTOR LEGAL
F1 MANAGEMENT, S.C.

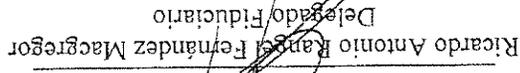
Representante Común

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Delegado Fiduciario

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, e Informe de los auditores independientes del 10 de abril de 2019

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias
Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2018, 2017
y 2016

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados	8
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomisarios / fideicomisarios	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12

Informe de los auditores Independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (Fibra UNO), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y los estados consolidados de resultados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Fibra UNO de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones Claves de Auditoría

Las Cuestiones Claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2018 y que fueron seleccionadas de aquellas comunicadas a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las Cuestiones Claves de Auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Fibra UNO mantiene bases de datos de sus contratos de rentas (Rent Roll) cuyo soporte son los contratos con cada uno de los arrendatarios, con las variables de importancia. Esta base de datos es la que se utiliza para el registro de los ingresos y, en consecuencia, realizar la facturación de manera mensual. Posteriormente, la Administración realiza un análisis de los conceptos facturados para determinar el correcto registro del ingreso devengado en el estado consolidado de resultados.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros: 1) La revisión de los términos mercantiles en los contratos para determinar el momento en el que se ha transferido el control a los arrendatarios, dependiendo de dichas condiciones (firma del contrato, posesión del inmueble, etc.); 2) Verificamos, de manera selectiva, que dichos contratos estuvieran debidamente contenidos en el Rent Roll del año; 3) Revisamos la integridad de la información en el Rent Roll, a través de especialistas en Tecnología de Información para confirmar que no hubiese manipulaciones indebidas de la base de datos; 4) De los contratos con arrendatarios seleccionados, identificamos las obligaciones de desembargo y elaborado de manera adecuada y que el ingreso hubiese sido reconocido solamente cuando se hubiera transferido el control que se hubiese satisfecho las obligaciones de desembargo; 5) Indagamos y corroboramos con la Administración el tipo de términos mercantiles que se tienen celebrados con los arrendatarios con la finalidad de determinar el momento en el cual ha sido transferido el control.

Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos relevantes que resultaran en ajustes a los ingresos por arrendamiento en los estados financieros consolidados adjuntos.

Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 41 y 8

ii)

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración, con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, del importe de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado actual, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes.

Los valuadores independientes seleccionados por Fibra UNO, para todos sus portafolios de propiedades de inversión, son CB Richard Ellis México, Newmark Knight Frank y Colliers International Valuation & Advisory Services. Estas firmas de valuadores cuentan con una vasta experiencia en el mercado inmobiliario mexicano. Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por la Administración de Fibra UNO, no sean las adecuadas.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas externas valuadoras, verificando su

independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; obtuvimos certificados de avalúo (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos claves de sus valuaciones. Con base en nuestro trabajo realizado, estamos satisfechos de la independencia y competencia de las firmas valuadoras en la realización de sus procedimientos y del alcance de su trabajo.

c) De una muestra de propiedades de inversión seleccionada de forma aleatoria, probamos la información contenida para la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra UNO. A su vez, dicha información fue validada, verificando que los contratos de arrendamiento estuvieran debidamente firmados y aprobados que los ingresos estuvieran reconocidos y existieran las facturas correspondientes. Para las propiedades de inversión que se encuentran en desarrollo, revisamos los costos incurridos y registrados al cierre del año incluidos en el informe de obra contra lo confirmado por el evaluador y verificamos que los costos incurridos fuesen similares en otros proyectos completamente terminados. De los informes presentados por el supervisor de obra, obtuvimos una muestra del total de costos reportados a la fecha de revisión y verificamos la documentación soporte de dichas erogaciones.

Consideramos que la metodología y el juicio profesional de la Administración de Fibra UNO, para la valuación de las propiedades de inversión, con base en los supuestos anteriores, son razonables. Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

iiii) *Cumplimiento Fiscal para Mantener la Condición de Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA), de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, ver Notas 1 y 17*

Para mantener el régimen fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente para 2018, que los fideicomisos deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios (CBFIs), que al menos el 70% de su patrimonio de Fibra UNO esté invertido en bienes inmuebles, en derechos o créditos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y el remanente es invertido en inversiones a la vista, en adición a otros requisitos que señalan dichas disposiciones. Existe el riesgo de que, ante algún incumplimiento de los previstos en dichos artículos, Fibra UNO no pueda acogerse al régimen fiscal previsto para las FIBRAS.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de Negocio en Marcha de Fibra UNO. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual de Fibra UNO y la distribución de al menos 95% de su resultado fiscal neto, y el involucramiento de nuestros expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2018.

No encontramos incumplimientos de Fibra UNO a estos requisitos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que pudiera tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

Información distinta de los Estados Financieros Consolidados y del Informe de los Auditores Independientes

La Administración de Fibra UNO es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra UNO está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instruivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría de Fibra UNO sobre los Estados Financieros Consolidados

La Administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra UNO de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto si la Administración de Fibra UNO tiene intención de liquidar Fibra UNO o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría de Fibra UNO son responsables de la supervisión del proceso de información financiera y tienen a su cargo la supervisión de los procedimientos y controles necesarios para que la información financiera de Fibra UNO sea confiable, útil y precisa.

Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIIF, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede prevverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIIF, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, derivados de fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que las que resulten de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación de un control interno.

- Obtengamos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de Negocio en Marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra UNO para continuar como Negocio en Marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría

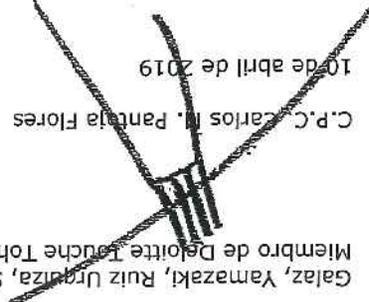
Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de Fibra UNO para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño del grupo de auditoría. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO en relación con, entre otras cuestiones, el enfoque planeado y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicables acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables de gobierno de Fibra UNO, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2018 y que son en consecuencia, las Cuestiones Clave de la Auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Carlos M. Pantaja Flores
10 de abril de 2019

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

Activo		2018	2017	2016
		Notas		
Activo circulante:				
6	Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,408,926	\$ 5,634,448	\$ 7,510,221
7	Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	1,727,237	2,048,810	1,510,294
14	Cuentas por cobrar a partes relacionadas	53,367	60,512	80,293
	Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,915,441	3,318,298	2,141,696
	Pagos anticipados	1,366,757	1,016,109	430,717
	Total de activo circulante	10,471,728	12,078,177	11,673,221
Activo no circulante:				
8	Propiedades de inversión	223,515,535	203,064,242	172,739,278
9	Inversiones en asociadas	5,420,134	4,364,675	5,178,900
7	Otras cuentas por cobrar	1,262,464	1,262,464	-
11	Pagos anticipados	347,951	395,312	-
11	Instrumentos financieros derivados	267,245	443,698	515,055
10	Otros activos	1,509,958	1,708,942	1,920,523
	Total de activo no circulante	232,323,287	211,239,333	180,353,756
	Total de activo	\$ 242,795,015	\$ 223,317,510	\$ 192,026,977
Pasivo y patrimonio de los fideicomisarios / fideicomitentes / Pasivo corto plazo:				
12	Préstamos	\$ 2,390,561	\$ 2,474,703	\$ 633,911
13	Pasivos acumulados y acreedores diversos	2,348,590	1,878,598	1,285,024
	Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	435,236	1,834,223	1,947,373
	Rentas cobradas por anticipado	332,147	204,883	165,362
14	Cuentas por pagar a partes relacionadas	205,174	210,101	93,266
	Total de pasivo a corto plazo	5,711,708	6,602,508	4,124,936
12	Pasivo a largo plazo	77,175,549	65,587,443	64,172,642

	2018	2017	2016
Patrimonio de los Fideicomisarios / Fideicomisarios			
Aportaciones de los Fideicomisarios / Fideicomisarios	112,947,866	113,541,663	95,383,575
Utilidades retenidas	38,147,660	27,642,558	20,629,570
Reserva de recompra de CBFIs	2,894,230	4,895,099	4,895,099
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	1,408	(19,865)	(103,006)
Total de participación controladora	153,991,164	146,059,455	120,805,238
Participación no controladora	4,114,151	3,817,079	1,838,097
Total de patrimonio de los Fideicomisarios / Fideicomisarios	158,105,315	149,876,534	122,643,335
Total de pasivo y patrimonio de los Fideicomisarios / Fideicomisarios	\$ 242,795,015	\$ 223,317,510	\$ 192,026,977

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

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFi que se muestra en pesos)

	Notas			
	2018	2017	2016	
Ingresos por:				
Arrendamientos	\$ 15,247,188	\$ 12,670,028	\$ 11,756,607	
Mantenimiento	1,589,735	1,400,070	1,230,420	
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	267,584	254,946	157,821	
Comisión por administración	100,622	296,076	108,000	
Gastos por:	17,205,129	14,621,120	13,252,848	
Honorarios de administración	(836,498)	(753,494)	(678,686)	
Operación	(1,130,200)	(930,014)	(824,967)	
Mantenimiento	(1,749,849)	(1,460,556)	(1,293,772)	
Amortización de plataforma administrativa	(171,784)	(194,984)	(194,984)	
Bono ejecutivo	(563,488)	(94,968)	(169,997)	
Predial	(466,688)	(336,869)	(323,074)	
Seguros	(211,950)	(152,364)	(143,918)	
Utilidad en venta de propiedades de inversión	223,291	83,800	-	
Gastos por intereses	(4,785,318)	(4,926,629)	(3,826,836)	
Ingresos por intereses	600,755	637,929	263,833	
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	(76,141)	691,541	(4,752,607)	
Otros gastos	-	(6,304)	-	
Amortización de comisiones bancarias y otros activos	(267,580)	(187,024)	(133,579)	
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	(948,972)	661,611	(46,624)	
(Pérdida) utilidad en participación de inversión en asociadas	(441,895)	(355,954)	2,152,191	
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	10,891,940	4,861,339	9,114,084	
Utilidad neta consolidada del año	\$ 17,270,752	\$ 12,158,180	\$ 12,393,912	
Participación controladora	\$ 17,180,277	\$ 12,117,941	\$ 11,824,632	

Patrimonio de los fideicomitentes /

Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Utilidades retenidas	Patrimonio	Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Reserva de compra de CBFLs	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
\$ 15,615,797	\$ 97,742,581	\$ 112,947,866	\$ 1,408	\$ 2,894,230	\$ 153,991,164	\$ 4,114,151	\$ 158,105,315
-	-	-	21,273	-	21,273	-	21,273
-	-	-	-	-	17,180,277	90,475	17,270,752
-	-	-	-	(2,000,869)	(2,000,869)	-	(2,000,869)
-	(6,513,466)	(1,892,621)	-	-	(8,406,087)	-	(8,406,087)
-	-	1,298,824	-	-	1,298,824	206,597	1,505,421
-	(161,709)	-	-	-	(161,709)	-	(161,709)
(19,865)	27,642,558	113,541,663	(19,865)	4,895,099	146,059,455	3,817,079	149,876,534
83,141	-	-	83,141	-	83,141	-	83,141
-	12,117,941	-	-	-	12,117,941	40,239	12,158,180
-	(5,104,953)	(1,662,539)	-	-	(6,767,492)	-	(6,767,492)
-	-	19,820,627	-	-	19,820,627	1,938,743	21,759,370
(103,006)	20,629,570	95,383,575	(103,006)	4,895,099	120,805,238	1,838,097	122,643,335
(103,006)	-	-	(103,006)	-	(103,006)	-	(103,006)
-	(4,895,099)	-	-	4,895,099	-	-	-
-	11,824,632	-	-	-	11,824,632	569,280	12,393,912
-	(1,915,760)	(4,454,948)	-	-	(6,370,708)	-	(6,370,708)
-	-	2,095,942	-	-	2,095,942	1,268,817	3,364,759
-	\$ 15,615,797	\$ 97,742,581	-	\$ -	\$ 113,358,378	\$ -	\$ 113,358,378

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	2018	2017	2016
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 17,270,752	\$ 12,158,180	\$ 12,393,912
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(10,891,940)	(4,861,339)	(9,114,084)
(Pérdida) utilidad en participación de inversión			
inversión en asociadas	441,895	355,954	(2,152,191)
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	(280,650)	(431,194)	4,188,988
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(223,291)	(83,800)	-
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	466,564	382,008	328,563
Bono ejecutivo	563,488	94,968	169,997
Intereses a favor	(600,755)	(637,929)	(263,833)
Intereses a cargo	4,785,318	4,926,629	3,826,836
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	948,972	(661,611)	46,624
Total	12,480,353	11,241,866	9,424,812
Cambios en el capital de trabajo: (Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	140,903	(458,466)	(277,581)
Otras cuentas por cobrar	180,670	(80,045)	(434,844)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7,145	19,781	(80,293)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	402,857	(1,176,602)	2,020,066
Pagos anticipados y otros activos	(303,287)	(980,704)	28,943
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	469,992	593,574	1,358,051
Rentas cobradas por anticipado	403,572	180,385	(61,149)
Otras cuentas por pagar a largo plazo	239,450	(72,253)	86,717
Depósitos de los arrendatarios	35,660	96,350	122,764
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(4,927)	116,835	(11,222)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	14,052,388	9,480,721	12,176,264
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(8,267,643)	(6,025,406)	(5,878,590)

	2018	2017	2016
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos	(12,766,726)	(9,020,553)	(13,403,201)
Préstamos obtenidos	23,209,299	10,810,000	17,561,558
Contribuciones al patrimonio en efectivo	675,062	13,622,797	1,100,000
Distribuciones a los Fideicomitentes / Fideicomisarios	(8,406,087)	(6,767,492)	(6,370,708)
Recompra de CBFIs	(2,000,869)	-	-
Intereses pagados	(6,118,769)	(4,936,436)	(3,701,323)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) obtenido de actividades de financiamiento	(5,408,090)	3,708,316	(4,813,674)
Efectivo y efectivo restringido: (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,225,522)	(1,875,773)	(786,293)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	5,634,448	7,510,221	8,296,514
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 4,408,926	\$ 5,634,448	\$ 7,510,221

(Concluye)

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

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a. Información general y actividades

Fideicomiso Fibra UNO, se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S.A. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). El 29 de junio de 2018, Fibra UNO celebró un convenio de sustitución fiduciaria con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Actinver) como nuevo fiduciario del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (Deutsche Bank). A partir de ese momento la entidad cambió de nombre a Fideicomiso Fibra UNO (Fibra UNO). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

Fibra UNO, como Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos y deducciones fiscales generados por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeta al Impuesto sobre la Renta ("ISR") en México. Para mantener el tratamiento fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los Artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs en circulación.

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

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

- vii. 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. De administración con Operadora Galga, S.A. de C.V. – para administrar día a día la operación de la propiedad “Galerías Guadalupe”.
- ix. De servicios entre su subsidiaria FI Administración, S.C. (“FI Administración”) y Banco Inve, S.A.; Institución de Banca Múltiple, Inve Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación de él mismo, y
- x. De servicios por construcción y gestión de obra con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto “Mitikah”.
- El domicilio fiscal de Fbra UNO se encuentra en la calle de Bosque de Duraznos No. 127, Piso 11, Oficina 1-A, Colonia Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

b. *Adquisiciones*

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Torre Mayor (i)	29 de noviembre de 2018	Inversión en asociadas
Torre Matamoros (ii)	23 de noviembre de 2018	Propiedades de inversión
Piso 5 Corporativo Interlomas (iii)	19 de octubre de 2018	Propiedades de inversión
Montes Urales 620 (iv)	26 de abril de 2018	Propiedades de inversión
Turbo (v)	20 de diciembre de 2017	Propiedades de inversión
Apolo II (vi)	15 de diciembre de 2017	Propiedades de inversión
Primax (vii)	14 de noviembre de 2017	Propiedades de inversión
Escatto (viii)	30 de junio de 2017	Propiedades de inversión
Fashion Mall Tuxtla (ix)	30 de junio de 2017	Propiedades de inversión
Saqara (x)	30 de abril de 2017	Propiedades de inversión
Doña Rosa (xi)	31 de marzo de 2017	Propiedades de inversión
Midtown Jalisco (xii)	19 de agosto de 2016	En desarrollo
Tower Vallarta (xiii)	21 de julio de 2016	Propiedades de inversión
Torre Cuarzo (xiv)	27 de junio 2016	Propiedades de inversión
Espacio Tollocan (xv)	1 de junio de 2016	Propiedades de inversión
Puerta de Hierro (xvi)	29 de febrero 2016	Propiedades de inversión
El Salto Jalisco (xvii)	23 de febrero 2016	Propiedades de inversión

i. El 29 de noviembre de 2018, Fbra UNO adquirió de Reichmann International por US\$5

millones de dólares estadounidenses un 21% de participación adicional sobre los derechos fiduciarios de los fideicomisos que integran la inversión en Torre Mayor, por lo que al 31 de diciembre de 2018 Fbra UNO presenta una participación del 70% sobre la inversión en Torre Mayor. Para efectos contables, Fbra UNO no consolida su inversión en Torre Mayor derivado de que no cambiaron los acuerdos contractuales de los Fideicomisos, es decir, las

- IV. El 26 de abril de 2018, Fibra UNO registró por \$1,145.7 millones pagados en efectivo la adquisición de la propiedad denominada "Montes Urales 620", el edificio se encuentra localizado en la esquina de Montes Urales y Paseo de la Reforma.
- V. Durante el cuarto trimestre de 2017, Fibra UNO realizó la adquisición de 13 propiedades entre las cuales se encuentran: el centro comercial más grande de la zona del Bajío, cinco parques industriales dentro del mercado de Querétaro y así mismo dos tecnoparques; además el portafolio cuenta con 750 habitaciones de hotel, incluyendo un nuevo hotel, el primero de tipo Resort y formato todo – incluido de Fibra UNO correspondiente a la cartera "Turbo" por \$7,551 millones más proyectos para \$1,465 millones, que se pagaron de la siguiente manera: una parte con la emisión de 200,000,007 CBFIs equivalente a \$6,050.7 millones, de los cuales \$2,965.3 millones fueron pagados en efectivo.
- VI. El 15 de diciembre de 2017, Fibra UNO adquirió la cartera de bienes inmuebles conocida como "Apolo II"; el precio de la adquisición fue de \$7,874 millones, de los cuales \$5,299 millones fueron pagados en efectivo y \$2,575 millones en asunción de deuda. La cartera consiste en 17 centros comerciales operativos más un terreno para desarrollo inmediato.
- VII. Durante el cuarto trimestre, Fibra UNO registró la adquisición de "La Teja", parte de la cartera llamada "Frimax", que es un conjunto de tres propiedades de uso industrial ubicadas en el Estado de México. El precio de compra fue de US\$6.9 millones de dólares estadounidenses equivalentes a \$1,090 millones, que se pagaron en efectivo. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, las adquisiciones de la cartera de Frimax han sido por \$3,278 millones y se componen de la adquisición de la propiedad para uso industrial conocida como "Doña Rosa" por \$2,108 millones, del terreno para desarrollo conocido como "Escatto" por \$80 millones y la adquisición de "La Teja".
- VIII. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Escatto". El precio de adquisición de este terreno para desarrollo fue de \$80 millones pagado en efectivo.
- IX. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Fashion Mall Tuxtla". El precio de adquisición de este terreno en desarrollo fue por \$2,690 millones. Al 31 de diciembre de 2017, la adquisición de esta propiedad se encuentra pagada en su totalidad.
- X. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Sagqara". El precio de adquisición de esta propiedad fue de \$702 millones pagado en efectivo.
- XI. Durante el primer trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Doña Rosa", integrante del portafolio Frimax. El precio de adquisición de esta propiedad fue de \$2,108 millones pagado con la emisión de CBFIs.
- XII. Durante el tercer trimestre de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Midtown Jalisco", por \$440 millones. Esta propiedad es un terreno de

xiv. El 27 de junio de 2016, Fibra UNO adquirió la propiedad "Torre Cuarzo" ubicada en la Ciudad de México. La propiedad cuenta con un área bruta rentable de aproximadamente 72,000 m². El precio de adquisición fue \$2,898.1 millones.

xv. El 1 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso 2500, en el que Tiendas de Descuento Monterrey, S.A. de C.V. ("Soriana") actúa como "Fideicomitente A", Fibra UNO como "Fideicomitente B" y Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver") como "Fiduciario". El contrato de fideicomiso acuerda la construcción de "Espacio Tollocan" el cual incluye una tienda Soriana y un centro comercial, y por el cual Soriana aportó un terreno con superficie útil de 55,378 m² por el que Fibra UNO hizo un pago de \$229.3 millones y Soriana le pagará a Fibra UNO para que construya la tienda por un importe de \$110 millones. Una vez terminada la obra se creará el régimen en condominio para que Soriana sea dueña de su tienda y Fibra UNO del centro comercial, al 31 de diciembre de 2018 ha sido concluida.

xvi. El 29 de febrero de 2016 se registró la propiedad "Puerta de Hierro" ubicada en Guadalaajara, Jalisco y tiene un área bruta rentable aproximadamente de 24,946 m². Con esta compra se realizó una operación de "sale and leaseback" en donde Fibra UNO subsecuentemente renta bajo un contrato triple neto, a 10 años, con dos prórrogas de cinco años cada una. El precio de adquisición fue \$700 millones pagado en efectivo.

xvii. El 23 de febrero de 2016 se registró la propiedad "El Salto Jalisco" una nave industrial ubicada en Guadalaajara, Jalisco, por la cual Fibra UNO pagó 5,060,501 CBFIs equivalentes a \$180,000. Así mismo y como parte del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y el equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m², Fibra UNO realizará el pago por un monto aproximado de \$180,000 con CBFIs. Al 31 de diciembre ha sido concluida la construcción.

c. *Eventos importantes*

i. 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, contrató un SWAP de tasas de interés conocido como "Interest Rate SWAP" por \$4,000 millones que cubre únicamente la parte de intereses.

ii. Con fecha del 9 de noviembre de 2018, Fibra UNO registró la venta del piso PH de la propiedad ubicada en Reforma 155 con un precio de venta por \$117.7 millones, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión de \$49.1 millones.

iii. En octubre 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, que devengan intereses a Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIE") más 2.60%.

iv. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó de la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver un monto de \$310 millones; el remanente por \$100 millones, seguirá devengando intereses a TIE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.

- vii. En agosto de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por \$1,500 millones, que devengó intereses a una tasa TIEE más 1.25%.
- viii. Con fecha 19 de julio de 2018, Fibra UNO concretó la venta de un terreno ubicado en el municipio de Apodaca en el estado de Nuevo León, por \$196.8 millones, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión de \$87.2 millones, la cual se muestra en la Nota 8.
- ix. El 29 de junio de 2018, Fibra UNO celebró un convenio de sustitución fiduciaria con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Actinver) como nuevo fiduciario del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (Deutsche Bank). La sustitución fue aprobada por los órganos de gobierno correspondientes de Fibra UNO a principios de 2018. Como parte de la sustitución fiduciaria se obtuvo confirmación por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, de que Actinver actualiza el supuesto de la Fracción I del Artículo 187 de la LISR y, por consiguiente, continuará siendo aplicable el régimen fiscal previsto en el Artículo 188 de dicha Ley. Esta sustitución no afecta los derechos de los tenedores de los CFBTs, ni impacta la cartera, portafolios o conlleva algún otro cambio en la estructura organizacional de Fibra UNO.
- x. El 12 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por \$410 millones que devengaba intereses a TIEE más 1.80%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$410 millones de la misma línea de crédito con Actinver a TIEE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.
- xi. En mayo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por \$1,000 millones, que devengaba intereses a TIEE más 1.25%, la cual el 15 de junio de 2018, fue pagada por Fibra UNO. Así mismo, el 15 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,000 millones de la misma línea de crédito con Santander a TIEE más 1.25% con vencimiento el 14 de agosto de 2018.
- xii. El 13 de abril de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la amortización anticipada de la emisión de CFBTs con clave pizarra FUNO 16 por \$883,750, que devengaba intereses a TIEE más 0.65%.
- xiii. El 5 de abril de 2018, Fibra UNO emitió CFBTs en el mercado nacional por \$2,000,000. El bono devengará intereses a una tasa TIEE+0.85% con vencimiento el 5 de diciembre de 2022.
- xiv. El 8 de marzo de 2018, la Universidad Autónoma de Guadalajara (“UAG”) ejerció la opción de compra del inmueble estipulado en el contrato conocido como “Convenio Marco” con fecha 29 de julio de 2013 celebrado entre la UAG y Fibra UNO, en el cual se estipula que al término de los 49 meses de vigencia del contrato de arrendamiento la UAG tiene la opción de compra del inmueble, por consiguiente, el 8 de marzo de 2018 Fibra UNO obtuvo una cantidad por la venta del inmueble por \$638 millones correspondiente al valor de la readquisición pactado por la opción de compra del inmueble más el impuesto al Valor Agregado (“IVA”) generado por esta transacción por un monto de \$5.5 millones, en adición a \$26.6 millones por reembolso de gastos y costos de las escrituras pagadas por Fibra UNO en la fecha en que fue adquirido el inmueble.
- xv. Con fecha 7 de marzo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones a TIEE más 1.25%, con vencimiento el 5 de junio de 2018. El 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones a TIEE más 1.25%, con vencimiento el 30 de noviembre de 2018. El 5 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía

xvi. Con fecha 5 de marzo de 2018, Fibra UNO firmó un contrato promesa de compraventa con

Denso México, S.A. de C.V. por el cual Fibra UNO se ha comprometido a vender un terreno ubicado en el municipio de Apodaca, estado de Nuevo León. El precio de venta es por US 10.4 millones de dólares estadounidenses el cual ha sido pagado al 31 de diciembre de 2018.

xvii. Con fecha 2 de febrero de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banco Nacional de México, S.A. ("Banamex") por \$1,800 millones que devengaba intereses a TIE más 1%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a TIE más 1% con vencimiento el 2 de agosto de 2018, así mismo, el 4 de junio de 2018, Fibra UNO pre-pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banamex por \$1,800 millones que devengaba intereses a TIE más 1.00% y con vencimiento el 2 de agosto de 2018. El 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a TIE más 1.00% con vencimiento el 4 de diciembre de 2018. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó \$1,800 millones de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banamex, por lo que al 31 de diciembre de 2018 no existe saldo insoluto por pagar a Banamex.

xviii. Fibra UNO transmitió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo "Mitikah" para la construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha sección de tierra y cuya fecha estimada de terminación será junio de 2021. El precio final de venta de la sección de tierra destinada para la construcción de la torre residencial está en función de una serie de variables al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a dicha sección de tierra de \$1,262,464, misma que se presenta como otras cuentas por cobrar a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera adjunto.

xix. El 15 de diciembre de 2017 Fibra UNO realizó la adquisición de la cartera denominada "Apolo II" que posee un crédito con Banorte por \$2,574,925 que devenga intereses a TIE más 1.95% con vencimiento al 15 de junio de 2038.

xx. El 15 de diciembre de 2017, Fibra UNO amortizó los certificados de deuda (bono) con clave de pizarra símbolo FUNO 13 por \$6,850 millones más intereses devengados a esa fecha.

xxi. El 11 de diciembre de 2017, Fibra UNO emitió deuda no garantizada en el mercado local por \$7,100 millones en dos tramos: el primero por \$1,000 millones a una tasa fija de 9.2%, con una fecha de vencimiento del 29 de noviembre de 2027 y con símbolo de cotización FUNO 17; el segundo tramo por \$6,100 millones a tasa flotante TIE más 85 puntos básicos con una fecha de vencimiento del 5 de diciembre de 2022 y con símbolo de cotización FUNO 17-2.

xxii. El 27 de octubre de 2017, Fibra UNO hizo un depósito para la compra de un edificio de oficinas ubicado en la Ciudad de México en el corredor Lomas-Palmas, en la esquina de Montes Urales y Paseo de la Reforma, por US6 millones de dólares estadounidenses. Como se menciona anteriormente al 31 de diciembre de 2018 ya fue liquidada la adquisición de la propiedad.

xxiii. El 5 de octubre de 2017, Fibra UNO lanzó una oferta global por 419.75 millones de CBFIs a un

- xxxv. El 23 de septiembre de 2017, Fibra UNO pagó el préstamo no garantizados contratado con Santander por \$1,000 millones, así como el 23 de octubre se realizó el pago del crédito por \$500 millones, que devengaban intereses a TIEE más 1.25% y TIEE más 1.50%, respectivamente.
- xxxvi. Durante el cuarto trimestre de 2017, Fibra UNO vendió terrenos en la ciudad de Celaya, Guanajuato, que eran parte del portafolio "Kansas". El precio de venta fue \$200.2 millones, con una ganancia de \$83.8 millones, que se muestra en el estado consolidado de resultados como ganancia por venta de propiedades de inversión. Al 31 de diciembre de 2018 fue cobrada la totalidad de la venta.
- xxxvii. El 23 de junio de 2017, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por \$1,000 millones a TIEE más 1.25%, con vencimiento el 20 de diciembre de 2017. El 3 de octubre de 2017 Fibra UNO liquidó la línea de crédito contratada.
- xxxviii. El 16 de junio de 2017, Fibra UNO realizó la entrega de US14.3 millones de dólares estadounidenses por concepto de depósito de seriedad para adquirir la propiedad denominada La Teja, al 31 de diciembre de 2018 ha sido aplicado dicho depósito de seriedad.
- xxxix. El 12 de junio de 2017, Fibra UNO pagó el crédito sin garantía contratado con Actinver por \$410 millones que devengó intereses a TIEE más 1.80%. En esa misma fecha, Fibra UNO realizó una disposición sobre esta línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 12 de junio de 2018.
- xxx. El 25 de abril de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones a los fideliocomitantes por reembolso de capital por \$1,684,261. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de mayo de 2017.
- xxxi. Con fecha 2 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones a los fideliocomitantes por concepto de reembolso de capital por \$1,662,539. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de febrero de 2017.
- xxxii. Durante febrero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBG, se contrataron dos swaps de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con HSBG, por \$2,942 millones.
- xxxiii. Durante enero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, se contrataron tres swaps de divisas; por US75, US50 y US25 millones de dólares, que cubren principal e intereses.
- xxxiv. El 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre Fibra UNO como "Fideliocomitente A", adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso Irrevocable No. E/2353 (Banco INVEEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEEX Grupo Financiero) ("Helios"), como "Fideliocomitente B" y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de

<p>Con fecha 22 de diciembre de 2016, Fibra UNO realizó la aportación del portafolio "Bufalo" al patrimonio del Fideicomiso 2584, por \$3,660 millones, para el desarrollo del proyecto "Mitikah".</p>	
<p>Fibra UNO mantiene control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso con las suyas; por tal razón la aportación del portafolio Bufalo al Fideicomiso 2584 se muestra al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 en el rubro de propiedades de inversión en los estados consolidados financieros adjuntos.</p> <p>Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, Fibra UNO posee el 64.20%, 64.20% y el 76.89% del patrimonio del Fideicomiso 2584 respectivamente, mientras que el Fideicomiso 2353 posee el 35.80%, 35.80% y 23.11%, respectivamente.</p>	<p>xxxxv. El 4 de octubre de 2016, Fibra UNO recuperó \$476.1 millones en efectivo por concepto de impuesto al valor agregado.</p>
<p>El 30 de septiembre de 2016, Fibra UNO pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone" (antes GE Real Estate), por \$1,336.3 millones correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa fija de 7.75%.</p>	<p>xxxxvii. El 23 de septiembre de 2016, Fibra UNO dispuso de un crédito con garantía hipotecaria con HSBC por \$3,000 millones a TIE más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023.</p>
<p>El 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO prepagó el crédito con garantía hipotecaria contratado con HSBC por \$914 millones, el cual devengaba intereses a TIE más 2% y US\$14.8 millones de dólares, que devengaba intereses a Libor más 2% con vencimiento el 15 de septiembre de 2021.</p>	<p>xxxxviii. El 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO prepagó el crédito con garantía hipotecaria contratado con HSBC por \$914 millones, el cual devengaba intereses a TIE más 2% y US\$14.8 millones de dólares, que devengaba intereses a Libor más 2% con vencimiento el 15 de septiembre de 2021.</p>
<p>El 1 de septiembre y 31 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó créditos asumidos por la compra del Portafolio G-30 con Banamex, de la siguiente forma: US\$3.1 millones de dólares del crédito que devengaba intereses a Libor más 1.90% y \$152.1 millones, del crédito que devengaba intereses a TIE más 1.90%, respectivamente.</p>	<p>xxxxix. El 1 de septiembre y 31 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó créditos asumidos por la compra del Portafolio G-30 con Banamex, de la siguiente forma: US\$3.1 millones de dólares del crédito que devengaba intereses a Libor más 1.90% y \$152.1 millones, del crédito que devengaba intereses a TIE más 1.90%, respectivamente.</p>
<p>El 31 de agosto 2016, Fibra UNO entregó un depósito de seriedad para compra del portafolio denominado "FRIMAX", por \$366 millones, el cual se mostraba en el rubro de otras cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2017 este depósito de seriedad ha sido aplicado contra el precio de compra del activo.</p>	<p>xi. El 31 de agosto 2016, Fibra UNO entregó un depósito de seriedad para compra del portafolio denominado "FRIMAX", por \$366 millones, el cual se mostraba en el rubro de otras cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2017 este depósito de seriedad ha sido aplicado contra el precio de compra del activo.</p>
<p>El 1 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone", por US\$1.8 millones de dólares estadounidenses que devengó interés a Libor más 3.45%.</p>	<p>xii. El 1 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone", por US\$1.8 millones de dólares estadounidenses que devengó interés a Libor más 3.45%.</p>
<p>En julio de 2016, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, se contrató un swap de divisas por US\$40 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.</p>	<p>xiii. En julio de 2016, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, se contrató un swap de divisas por US\$40 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.</p>
<p>El 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones en efectivo por impuesto al valor agregado.</p>	<p>xiiii. El 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones en efectivo por impuesto al valor agregado.</p>
<p>El 1 de julio de 2016, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de tasas (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones, con piso</p>	<p>xlv. El 1 de julio de 2016, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de tasas (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones, con piso</p>

xlvi.	El 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$410 millones a una tasa TIE más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017. El 12 de junio de 2017, Fibra UNO pagó el crédito sin garantía, a esa misma fecha Fibra UNO realizó una disposición sobre esta línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 27 de julio de 2018.
xlvii.	El 28 de junio de 2016, Fibra UNO pagó los créditos por la compra del Portafolio Morado con Blackstone de la siguiente forma: US\$36.3 millones de dólares estadounidenses, del crédito que devengaba intereses al 3.40%, US\$33.9 millones de dólares estadounidenses del crédito que devengaba intereses a Libor más 2.70%, \$825.7 millones del crédito que devengaba intereses al 6.46% y \$858.5 millones del crédito que devengaba intereses al 6.46%.
xlviii.	El 8 de junio de 2016, Fibra UNO realizó emisión de deuda quirogrataria por US\$500 millones de dólares en mercados internacionales. La emisión fue una reapertura de sus bonos, de los cuales la primera correspondió al bono con vencimiento en 2026 con tasa del 5.25% por 200 millones de dólares estadounidenses, y la segunda por reapertura del bono con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por US\$300 millones de dólares.
xlix.	El 30 de abril de 2016, GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. dejó de prestar servicios de administración al portafolio California conforme al contrato celebrado con ellos.
l.	El 12 de abril de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirogrataria en el mercado local por \$4,500 millones en tres tramos; el primero por 457,878,300 UDIS equivalente a \$2,500 millones a una tasa del 4.6%, con un vencimiento el 1 de abril de 2027 y clave de pizarra FUNO 16U; el segundo por \$800 millones a TIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y clave de pizarra FUNO 16; el último fue una reapertura del bono con vencimiento en 2023 con tasa 8.4% por \$1,200 millones con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
ii.	El 8 de abril de 2016, Fibra UNO prepago de la línea de crédito sin garantía que tenía contratada con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones. El crédito devengaba intereses a TIE más 2%.
iii.	El 26 de febrero de 2016, Fibra UNO realizó un depósito de seriedad por \$100 millones para adquirir Torre Cuarzo ubicada en el Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México. El depósito de seriedad fue utilizado para el pago de la obra de Torre Cuarzo.
iiii.	El 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones de impuesto al valor agregado en efectivo.
iiv.	El 8 de febrero de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por \$400 millones a TIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.

2. Bases de presentación

Reclasificaciones - Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2018.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

IFRS 9, Instrumentos Financieros

En julio de 2014 fue emitida la versión completa de la IFRS 9, Instrumentos Financieros, efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018.

Al inicio de 2018, Fibra UNO adoptó la IFRS 9, en donde se evaluaron las siguientes tres fases:

- i) La fase de clasificación y medición introduce un nuevo modelo para la clasificación de todos los tipos de activos financieros, incluyendo aquellos que contienen características de derivados implícitos; con este modelo los activos financieros son clasificados en su totalidad a valor razonable con cargo a resultados, en lugar de ser sujetos a requerimientos complejos de bifurcación cuando no cumple con los criterios para ser reconocidos al costo amortizado. Respecto a la clasificación de pasivos financieros, contempla que están relacionados con el reconocimiento de los cambios en el propio riesgo de crédito que se requiere sea presentado como parte de otros resultados integrales.

Fibra UNO concluyó que en función de las características de sus activos financieros y sobre todo el uso que la Administración hace sobre esos activos financieros para lograr sus objetivos, dos son los modelos de negocios utilizados para manejar los activos financieros:

- Activos financieros donde los flujos de efectivo contractuales representan principalmente la recuperación de Solo Principal;

- Activos financieros donde los flujos de efectivo contractuales representan principalmente la recuperación de Principal e Intereses, de conformidad con lo establecido en la nueva norma (IFRS 9, pár. 4.1);

Los Modelos de Negocios que aplican no cambian su clasificación actual ni la medición de los activos financieros, por lo tanto, no hubo impactos asociados a este criterio.

- ii) La fase de deterioro describe un modelo de "tres etapas" ("modelo general") para el deterioro basado en los cambios en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial.

Fibra UNO desarrolló una metodología para la estimación de valor crediticio para cuentas por cobrar a corto plazo, relacionadas al giro del negocio adoptando el modelo simplificado sin un componente significativo de financiamiento, que consistió en la estimación de reservas para toda la vida de las cuentas por cobrar, y que evita el enfoque de clasificación de activos por etapas de riesgo. Aplicando esta nueva metodología bajo IFRS 9, Fibra UNO concluyó que no existen variaciones importantes en el monto de la reserva por deterioro determinado con la metodología anterior, por lo que, Fibra UNO únicamente ha modificado su política contable para la estimación del deterioro del valor crediticio de sus cuentas por cobrar basado en esta nueva metodología como se menciona en la Nota 11.

- iii) La fase de Cobertura proporciona una opción que establece que es posible continuar aplicando los requisitos de coberturas de la NIC 39 o aplicar IFRS 9.

Fibra UNO no tuvo un impacto material asociado a la clasificación y medición de activos financieros

IFRS 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15, "Ingresos de Contratos con Clientes", fue emitida en mayo de 2014 y es efectiva para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en la transferencia de control, es decir, utiliza la noción de control para determinar cuándo un bien o servicio es transferido al cliente, así como para identificar si existen una o más obligaciones de desempeño en los diferentes contratos con clientes. Además, Fibra UNO necesita revelar información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros comprender la naturaleza, el importe y el momento del reconocimiento de los ingresos derivado de los contratos con clientes.

Al inicio de 2018, Fibra UNO adoptó la nueva NIIF 15, utilizando el método retrospectivo modificado establecido en IFRS 15.C3 b), bajo el cual los ajustes por el efecto de aplicación de la nueva norma se reconocen en las utilidades acumuladas en la fecha de aplicación inicial (1 de enero de 2018). Bajo este método de transición, la Fibra UNO aplicará esta norma de forma retroactiva solo a los contratos que no estén completados a la fecha de la aplicación inicial. Utilizando soluciones prácticas y algunas exenciones la Fibra UNO concluyó que la aplicación de esta nueva NIIF no tuvo efectos importantes.

Fibra UNO ha llevado a cabo una evaluación cuantitativa y cualitativa 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.

A la fecha, Fibra UNO ha completado el análisis de la nueva norma. Fibra UNO concluyó que no existen impactos significativos en los estados financieros consolidados derivados de la adopción de la IFRS 15.

b. Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 16	Arrendamientos
Modificaciones a la IFRS 9	Características de Repago con Compensación Negativa
Modificaciones a la IAS 28	Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos
	Mejoras Anuales a los estándares IFRS 11 Arrendos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la
	Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios,

IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 *Arrendamientos* y las interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los periodos contables que comienzan a partir del 1 de enero de 2019, que será la fecha de aplicación inicial de IFRS 16 para Fibra UNO.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 trasladada sustancialmente los requisitos contables del arrendador en la IAS 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el inquilino tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

Fibra UNO aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, se ha llevado a cabo un proyecto de implementación, que ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para Fibra UNO.

Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Bajo la IFRS 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la IAS 17).

La Administración se encuentra evaluando los posibles efectos que podrían desprenderse de la adopción de la IFRS 16 Arrendamientos con entrada en vigor al 1 de enero de 2019.

La modificación se aplica a periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada, con disposiciones de transición específicas que dependen de cuándo se aplican las modificaciones por primera vez, en relación con la aplicación inicial de IFRS 9. La Administración no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO.

Modificaciones a IAS 28 Intereses a largo plazo en Asociados y Empresas Conjuntas

La modificación aclara que la IFRS 9, incluidos sus requisitos de deterioro, aplica a los intereses a largo plazo. Además, al aplicar IFRS 9 a los intereses a largo plazo, no tiene en cuenta los ajustes al valor en libros requerido por IAS 28 (es decir, los ajustes al valor en libros de intereses a largo plazo que surgen de la asignación de pérdidas de la participada) o evaluación de deterioro según IAS 28.

Las modificaciones se aplican de forma retroactiva a periodos anuales que inician a partir del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada y aplican disposiciones de transición específicas dependiendo de si la aplicación por primera vez de las modificaciones coincide con la IFRS 9.

La Administración no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO.

Mejoras Anuales a estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IAS 23 Costos por préstamos, IFRS 3 Combinaciones de Negocios e IFRS 11 Acuerdos Conjuntos

Las Mejoras Anuales incluyen modificaciones a 3 normas.

IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que se toman prestados al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

IFRS 3 Combinaciones de Negocios

Las modificaciones a la IFRS 3 aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad aplica los requisitos para una combinación de negocios lograda en etapas, incluida la nueva medición de su interés retenido en la operación conjunta a valor razonable. El interés retenido que se debe volver a medir incluye cualquier activo, pasivo y crédito mercantil no reconocidos relacionados con la operación conjunta.

IFRS 11 Acuerdos Conjuntos

Las modificaciones a la IFRS 11 aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta que es un negocio, pero no tiene control conjunto, obtiene el control conjunto de dicha operación conjunta, no se vuelve a medir el interés retenido en la operación conjunta.

Modificaciones a la IAS 19 Modificación, reducción o liquidación del plan de beneficios para empleados

Las modificaciones aclaran que el costo del servicio pasado (o de la ganancia o pérdida en la liquidación) se calcula midiendo el pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación) pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficio definido se encuentra en una posición de superávit). La IAS 19 ahora es claro que el cambio en el efecto del techo de activos que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los patrones que se relacionan con la medición del costo del servicio actual y el interés neto en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto también se han modificado. Ahora se requerirá utilizar las suposiciones actualizadas de esta nueva medición para determinar el costo actual del servicio y el interés neto por el resto del período de reporte después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan claro que, para el período posterior a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo), según se vuelve a medir según la IAS 19,99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (también teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos netos).

Las modificaciones se aplican prospectivamente. Se aplican solo a las modificaciones, reducciones o liquidaciones del plan que se producen en o después del comienzo del período anual en el que se aplican por primera vez las modificaciones a la NIC 19. Las modificaciones deben aplicarse a los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2019, pero se pueden aplicar antes.

La Administración no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO.

IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con un asociado o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retentadas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o joint venture que se contabiliza utilizando el método de participación) en el valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz anterior solo para el alcance de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o joint venture.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas.

Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de Fíbra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica a mayor detalle en la sección de políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

Las inversiones en valores, tanto de deuda como capital, se clasifican de acuerdo a la intención de la Administración en alguna de las siguientes categorías: (1) con fines de negociación, cuando son instrumentos de deuda o capital, y se tiene el propósito de negociarlos a corto plazo y antes de su vencimiento; estas inversiones se valúan a valor razonable y se reconocen las fluctuaciones en valuación en los resultados del periodo; (2) conservadas a vencimiento, cuando son instrumentos de deuda y se tiene la intención y la capacidad financiera de mantenerlas durante toda su vigencia; se reconocen y conservan al costo amortizado; y (3) disponibles para la venta, las que no son clasificadas en algunas de las categorías anteriores; se valúan a valor razonable y las ganancias y pérdidas por realizar, se registran en otros resultados integrales en el patrimonio de los fiduciarios, y se aplican a los resultados al momento de su venta. El valor razonable se determina con precios de mercados reconocidos y cuando los instrumentos no cotizan en un mercado, se determina con modelos técnicos de valuación reconocidos en el ámbito financiero.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

Actividad	Participación			Entidad
	2016	2017	2018	
Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO	99.99%	99.99%	99.99%	F1 Management, S.C.
Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO	99.99%	99.99%	99.99%	F1 Controladora de Activos
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/00186 Cabos, Baja California Sur
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/00220 "Culiacán, Sinaloa"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	"Ayoitla, Estado de México"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/00221 "Parques Polanco, Ciudad de México"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/00236 "Tepetl del Río, Hidalgo"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/00246 "Ixtapaluca, Estado de México"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/00257 "Juárez I Panamericana, Chihuahua"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/00263 "Coatzacoalcos, Veracruz"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/00276 "Pachuca, Hidalgo"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/00277 "Poza Rica, Veracruz"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/00312 "Juárez II Zaragoza, Chihuahua"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/00468 "Galeras Diana, Acapulco Guerrero"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/231274 "Tlaxianguo, Hidalgo"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/233218 "Centrika, Monterrey, Nueva León"

Actividad	Participación			Entidad
	2016	2017	2018	
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/0738 "Huehuetoca, Estado de México"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/0761 "Santa Fe, Ciudad de México"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso F/0781 "Plaza del Lago, Cuautlán, Estado de México"
Arrendamiento de oficinas	100%	100%	100%	Fideicomiso F/0740 "Centro Bancomer"
Arrendamiento de naves industriales	100%	100%	100%	Fideicomiso 435/2004
Arrendamiento de naves industriales	100%	100%	100%	Fideicomiso 547/2005
Arrendamiento de naves industriales	100%	100%	100%	Fideicomiso 631/2005
Arrendamiento de naves industriales	100%	100%	100%	Fideicomiso 635/2004
Arrendamiento de naves industriales	100%	100%	100%	Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa"
Arrendamiento de naves industriales	100%	100%	100%	Fideicomiso 721/2006 "Ecatepec"
Arrendamiento de naves industriales	100%	100%	100%	Fideicomiso 722/2006
Arrendamiento de naves industriales	100%	100%	100%	Fideicomiso 1480/2014 "Parques Cuautlán"
Arrendamiento de un centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso 1487/2014 "Querétaro"
Arrendamiento de naves industriales	100%	100%	100%	Fideicomiso 1527/2014
Prestar servicios de administración de bienes	100%	100%	100%	Operadora CVC, A. C.
Prestación de servicios administrativos para el F/2353	100%	100%	100%	F1 Administración, S. C.
Prestación de propiedades de construcción de inversión	99.99%	99.99%	99.99%	MKT Developers, S.A. de C.V.
Desarrollo del complejo Mithkah, junto con Helios	64.20%	64.20%	64.20%	Fideicomiso 2584 "Centro Comercial Mithkah"
Arrendamiento de oficinas	77.47%	77.47%	77.47%	Fideicomiso 1127 "Torre Latino"
Desarrollo de centro comercial	100%	100%	100%	Fideicomiso 2500 "Espacio Tollocan"

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2014 (Torre Latino) en el que Fideicomiso S. A. de C.V. (Fideicomiso) como "Fideicomitente"

e. *Combinación de negocios*

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra UNO, menos los pasivos incurridos por Fibra UNO con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra UNO a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado consolidado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

f.

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (diferente a activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se adicionan o se deducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados se reconocen inmediatamente en la utilidad o pérdida del año.

g.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a costo amortizado:

– si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y

– los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subssecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debate). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en períodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, Fibra UNO reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el rubro de Ingresos por intereses.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o

- en el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que se manejan juntos y tiene evidencia de intención de obtención de ganancias en el

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que se designe una inversión de capital que no se mantenga para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse a valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. Fibra UNO no ha designado ningún instrumento de deuda a valor razonable a través de resultados.

Ganancias y pérdidas cambiantes

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

Fibra UNO reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de Fibra UNO, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la provisión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, Fibra UNO reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, Fibra UNO mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarían de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico; por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

ii.

Definición de incumplimiento

Fibra UNO considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida Fibra UNO, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga Fibra UNO).

Independientemente del análisis anterior, se Fibra UNO considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que Fibra UNO tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

iii. Activos financieros con deterioro crediticio

– los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;

– es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o

– la extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

iv. Política de bajas

Fibra UNO da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de Fibra UNO, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquiera recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de Fibra UNO de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Baja de activos financieros

Fibra UNO deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si no transfieren ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, Fibra UNO reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, Fibra UNO continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos. En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconocen en resultados.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la IFRS 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o

- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que se tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o

- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remoción en resultados. La ganancia o pérdida reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés pagado del pasivo financiero y se incluye en otros resultados integrales en los estados consolidados de resultados y el valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 11.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo

h. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión estabilizadas se miden a su valor razonable. Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan al menos una vez al año, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del período de reporte.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de arrendamiento, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de Fibra UNO, ver Nota 4m. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades de inversión cuando estén completas para su uso planeado.

Fibra UNO determina la categoría de sus propiedades de inversión de construcción a estabilizadas cuando sucede lo primero entre; obtener una ocupación del 80% de la propiedad de inversión o 12 meses a partir de la primera renta cobrada.

Un elemento de propiedad de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades de inversión se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

La Administración de Fibra UNO utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

(i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.

(ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).

(iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

i. *Inversiones en asociadas*

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra UNO tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero

J. Otros activos

1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquirieron de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo el cual fue adquirido en una combinación de negocios.

2.

Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

K.

Deterioro activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra UNO estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para las cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

L.

Costos por préstamos

m. *Pagos basados en CBFTs*

1. Transacciones con pagos basados en CBFTs de Fibra UNO

Las transacciones con pagos basados en CBFTs líquidables mediante instrumentos de capital a empleados de Fibra UNO se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en CBFTs líquidables mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 15.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFTs líquidables mediante instrumentos de capital se registra sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra UNO de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados líquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFTs líquidables mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra UNO obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFTs líquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra UNO reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

n. *Beneficios a empleados*

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de Fibra UNO. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que Fibra UNO ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando Fibra UNO reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el período de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

A partir del ejercicio de 2014 la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra UNO tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

Depósitos de los arrendatarios

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

r. **Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

s. **Impuestos a la utilidad**

Como se menciona en la Nota 1a, Fibra UNO tiene el tratamiento fiscal de FIBRA ya que cumple con los requisitos para fines de ISR, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

t. **Moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiantes se registran en los resultados, sin embargo, como se menciona en la Nota 4m, Fibra UNO capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo, por lo que la fluctuación cambiaría de la deuda destinada al desarrollo de las propiedades fue capitalizada en las propiedades de inversión.

u. **Estado de flujos de efectivo**

Fibra UNO presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

v. **Instrumentos financieros derivados**

Fibra UNO utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera, *swaps* de tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 11 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos antrifiones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos antrifiones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

a. *Juicios críticos en la aplicación de políticas contables*

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de Fibra UNO y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados:

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que el control inherente a la propiedad del bien objeto del contrato, recae con Fibra UNO o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra UNO ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente el control inherente a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

La Administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los periodos presentados en estos estados financieros consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de expertos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

	2018	2017	2016
Efectivo en bancos	\$ 853,991	\$ 3,102,130	\$ 5,543,788
Efectivo restringido:			
Efectivo restringido y fondo de reserva para préstamos bancarios (1)	236,144	126,314	10,332
Valores gubernamentales de negociación	-	2,406,004	1,956,101
Inversiones a la vista	3,318,791	-	-
Total de efectivo y efectivo restringido	\$ 4,408,926	\$ 5,634,448	\$ 7,510,221

(1) El efectivo restringido consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Banorte, Actinver, HSBC y Banamex, y con Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext). Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

7. Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2018	2017	2016
Rentas por cobrar	\$ 1,488,225	\$ 1,657,958	\$ 1,084,690
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(180,068)	(208,898)	(94,096)
Otras cuentas por cobrar	419,080	599,750	519,700
Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito	\$ 1,727,237	\$ 2,048,810	\$ 1,510,294

Al inicio de los contratos, Fibra UNO requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes; para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, el cual generalmente es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro de depósitos de los arrendatarios en los estados consolidados de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras durante 2018, 2017 y 2016, Wal Mart, ICBL Universidad y Banco Santander, representan el 13.26%, 13.87% y 13.06% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro de aproximadamente 27, 31 y 32 días al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

c. Como se menciona en la Nota 1c, Fibra UNO transmitió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo "Mitikah" para fines de construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha porción de Mitikah destinada para la torre residencial y cuya fecha estimada de terminación será junto de 2021. El precio final de venta de la mencionada porción de tierra con fines residenciales está en función de una serie de variables al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra UNO ha estimado el valor de la porción de tierra residencial en \$1,262,464, mismo que se presenta como otras cuentas por cobrar a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera adjunto; por lo que respecta al 31 de diciembre de 2018 el monto no ha cambiado.

8. Propiedades de inversión

Valor razonable		Número de propiedades		
		2018	2017	2016
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	Propiedades de inversión en proceso de construcción, mejoras, anticipos y costos por prestamos capitalizables a las propiedades de inversión	17,256,175	20,266,964	15,578,504
	Reservas territoriales	793,736	1,124,149	1,350,763
	Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,670,000	2,544,000	2,459,431
		<u>\$ 202,795,624</u>	<u>\$ 179,129,129</u>	<u>\$ 153,350,580</u>
Valor razonable		2018	2017	2016

Saldos al inicio del periodo

\$ 203,064,242 \$ 172,739,278 \$ 152,349,934

Adquisiciones:

Oficinas 1 1,145,760 - -

Interomas

1 29,016 - -

Terreno Matamoros

1 4,872 - -

Turbo

13 7,550,709 - -

Apolo II

17 8,314,250 - -

Frimax

3 3,277,734 - -

Saqgara

1 702,240 - -

Midtown Jalisco

1 440,000 - -

Commercial Tower Vallarta

1 1,477,096 - -

Número de propiedades	Tipo	2018	2017	2016
	Venta Piso 2, 4 y PH			
	Reforma 155			
	Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por prestamos capitalizables a las propiedades de inversión	9,407,291	5,735,117	5,350,778
	Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	10,891,940	4,861,339	9,114,084
	Saldos al final del periodo	\$ 223,515,535	\$ 203,064,242	\$ 172,739,278

El valor razonable de las propiedades fue obtenido, principalmente, mediante la aplicación de la metodología de Caja Descontados y Costo Histórico de Inversión aplicados con base en la política de valuación de Fibra UNO.

En este sentido, el Método de Costo se utilizó para todos aquellos inmuebles que estuvieron en desarrollo al 31 de diciembre de 2018 así como aquellas propiedades no estabilizadas (con una ocupación menor al 80%) o aquellas que tuvieron menos de 12 meses de operación al cierre del 2018.

Por su parte, para las demás propiedades (que además representan un porcentaje mayor al 95% del valor total de Fibra UNO) se aplicó el método de Flujos de Caja Descontados. Para la aplicación de dicha metodología de Fibra UNO utilizó diferentes supuestos tomando en consideración la ocupación, ubicación, tipo de inmueble, segmento, término de arrendamiento restante, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingresos en dólares o pesos (o una combinación de ambos), riesgo país, inflación, entre otros.

El enfoque de ingresos sugiere que es posible cuantificar los beneficios futuros esperados, específicamente en la forma de flujos libres de caja. En términos generales este enfoque considera dos pasos. El primero es definir una estimación de los flujos libres de caja, que se espera se generaran como resultado de tener la posesión de una propiedad o grupo de propiedades. El segundo paso es descontar estos flujos a una tasa adecuada de descuento para estimar su valor presente.

Cabe mencionar que la tasa de descuento utilizada debe de reflejar no solo el valor del dinero en el tiempo, sino también, el riesgo asociado con el inmueble en particular.

De manera general, a continuación, se describen los principales supuestos utilizados en la aplicación de metodología de Flujos de Caja Descontados:

a. Supuestos Operativos – Fibra UNO llevó a cabo la proyección sus flujos para un periodo de 10 años en los que consideró la situación actual de cada inmueble con respecto a los contratos vigentes al cierre

b. Tasa de Descuento – Para determinar la tasa de descuento Fibra UNO utilizó la metodología de Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC por sus siglas en inglés) la cual tiene el objetivo de reflejar el costo de las diferentes fuentes de financiamiento de Fibra UNO. Para determinar el costo de deuda, se tomó en cuenta el costo ponderado de la deuda tanto en dólares como en pesos que actualmente tiene la Fibra. Para determinar el costo del capital se utilizó el Modelo de Valoración de Activos Financieros (mejor conocido en el idioma inglés como “CAPM” – Capital Asset Pricing Model) para lo cual se utilizaron variables de mercado y se ajustaron con riesgos específicos para cada una de los inmuebles. Finalmente, Fibra UNO tomó en consideración la estructura de capital de la compañía al cierre del 2018 para determinar la proporción del costo deuda / capital. Es importante mencionar que un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

c. Perpetuidad / Tasa de Capitalización – Para determinar el valor de salida al final de los 10 años de proyección mencionados anteriormente, Fibra UNO utilizó una metodología comúnmente aceptada en el ámbito financiero en la valuación de bienes inmuebles. Dicha metodología corresponde al método de capitalización el cual estima el valor de una propiedad con base en la aplicación de una Tasa de Capitalización de Mercado aplicada al Ingreso Neto Operativo (ingreso neto de costos y gastos operativos) del último año de proyección. Las tasas de capitalización (Cap. Rates por sus siglas en inglés) son determinadas por propiedad y varían de acuerdo a la realidad de cada uno de los inmuebles de acuerdo a su ubicación geográfica, tipo de inmueble, ocupación, demanda observada por el arrendamiento de los espacios, calidad de los inquilinos, situación actual de la economía local, moneda funcional de los arrendamientos (dólares, pesos o una combinación de ambos), así como los Cap. Rates observados en el mercado privado por transacciones de inmuebles similares.

Como resultado de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión de FULO el valor por metro cuadrado rentable (GLA por sus siglas en inglés) en pesos al cierre de 2018, 2017 y 2016 es el siguiente:

	2018	2017	2016
GLA (M2)	8,614,800	8,447,800	7,369,900
Valor de Propiedades de Inversión	\$ 223,515,535	\$ 203,064,242	\$ 172,739,278
Precio por M2 de Propiedad de Inversión	\$ 25,946	\$ 24,038	\$ 23,438

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado “Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión”.

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La Administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos

9. Inversiones en asociadas

	% de participación	
	2018	2017
Torre Mayor	70%	\$ 2,821,995
Torre Diana	50%	1,542,680
		\$ 4,364,675
		\$ 5,178,900
		2,999,348
		2,179,552
		\$ 5,178,900

Fibra UNO decidió registrar estas inversiones bajo el método de participación, según lo permitido por las IFRS, dada la naturaleza de las mismas.

10. Otros activos

	2018	2017	2016
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800	440,800
Otros (2)	30,000	30,000	30,000
Amortización acumulada (2)	(1,004,516)	(805,532)	(593,951)
	\$ 1,509,958	\$ 1,708,942	\$ 1,920,523

(1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos; y la amortización anual al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 asciende a \$198,984, \$194,984 y \$194,984 respectivamente.

(2) La amortización acumulada se integra conformada por la amortización de plataforma administrativa y la amortización de otros gastos. Su presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo se ve reflejada de forma individual para la amortización de plataforma administrativa y la amortización de otros gastos se consideran en el rubro de gastos de operación.

11.

Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	2018	2017	2016
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 4,408,926	\$ 5,634,448	\$ 7,510,221
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	1,727,237	2,048,810	1,510,294
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	53,367	60,512	80,293
Pagos anticipados	1,714,708	1,411,421	430,717
Instrumentos financieros derivados de			4,578

De acuerdo a la IFRS 9 las siguientes categorías se establecieron para los instrumentos financieros activos mencionados en el recuadro anterior:

- Efectivo y efectivo restringido: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Inversiones en valores: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Pagos anticipados: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Instrumentos financieros derivados de negociación: VRCP.L. Otros
- Instrumentos financieros derivados designados en coberturas: VRCP.L. Dependiendo del tipo de cobertura es si el cambio en el Valor Razonable del derivado va a los otros resultados integrales o al Estado de Resultados.

Administración del capital

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El capital de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el capital para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, "LTV"), y calculada como el saldo absoluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trate, y la razón de Cobertura de servicio de deuda (Debt service coverage ratio, en inglés, "DSCR"), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan Fibra UNO para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs, para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

La política Fibra UNO y para dar cumplimiento a la regulación de FIBRAs emitida por la Comisión Nacional Bancaria de Valores establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del máximo y mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.0 de DSCR, respectivamente. Para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 36%, 31% y 34% y de 2.01, 2.11 y 2.4 veces, respectivamente.

Fibra UNO busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de Fibra UNO aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. Fibra UNO no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra UNO, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen a Fibra UNO a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante, lo anterior, Fibra UNO tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

Fibra UNO suscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos swap de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares estadounidenses.
- Contratos swap de tasa de interés para cubrir la tasa que surge de los pasivos bancarios mantenidos a tasa variable TIE.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. Aun cuando ha habido cambios en la exposición de Fibra UNO a los riesgos del mercado, la administración considera que no afectan la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Administración del riesgo de tasa de interés

Fibra UNO mantiene financiamiento a tasas mixtas y variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio ("TIE") a 28 días y a London Inter Bank Offered Rate ("LIBOR"). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra UNO prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del periodo reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del periodo fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Administración del riesgo de moneda extranjera

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiantes entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar estadounidense.

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

Miles de dólares estadounidenses:	2018	2017	2016
Activos monetarios	473,882	495,665	548,777
Pasivos monetarios	(1,943,629)	(1,971,346)	(1,944,434)
Posición larga (corta)	(1,469,747)	(1,475,681)	(1,395,657)
Equivalente en miles pesos	\$ (28,890,230)	\$ (29,123,154)	\$ (28,839,856)

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

Pesos por dólar	31 de diciembre de	31 de diciembre de	31 de diciembre de	10 de abril de
estadounidense	2018	2017	2016	2019
\$ 19,6566	\$ 19,7354	\$ 20,6640	\$ 18,9229	

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran cambio de un peso por dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2018, se tendría un (decremento) incremento de los montos siguientes:
para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$(1,414,345) y \$1,414,345 millones de pesos, respectivamente por la posición que no está siendo sujeta de cobertura.

Instrumentos financieros derivados

Contratos swap de moneda extranjera

Es política de Fibra UNO suscribir contratos *swap* de moneda extranjera para cubrir pagos específicos en moneda extranjera entre 15% y 20% de la exposición generada.

swap de moneda extranjera vigentes al final del periodo sobre el que se

USD (miles)	Nacional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable	Tipo de cobertura
60,000	\$ 1,113,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.34%	75,400	VR
50,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.34%	50,037	VR
40,000	739,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.59%	49,921	VR
50,000	944,750	30-ene-2026	0.00%	TIE 28 -2.77%	6,993	FE
50,000	958,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.51%	31,866	VR
50,000	958,000	30-ene-2026	0.00%	TIE 28 -2.6%	(15,474)	FE
50,000	958,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +2.8%	44,452	VR
25,000	508,661	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.09%	(12,995)	VR
75,000	1,527,750	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.06%	(35,874)	VR
150,000	\$ 8,673,911				\$ 194,326	

de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI

los swaps de tasa de interés para cubrir su exposición a tasa variable rivados han sido designados como coberturas de flujo de efectivo,

MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable	Tipo de cobertura
100,000	21-jun-21	TIE 28	8.76%	(18,690)	FE
146,207	15-sep-23	TIE 28	7.73%	63,697	FE
196,650	15-sep-23	TIE 28	7.73%	27,912	FE
42,857				72,919	

acción recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés un monto de referencia por \$1,889.5 millones. Fibra UNO pagaría a 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIE es superior al razonable de este derivado asciende a un monto de \$691.9 millones en instrumentos financieros y se muestra en el estado consolidado de unmento ha sido liquidado.

e que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que Fibra UNO. Prácticamente todos los ingresos de Fibra UNO se derivan quinillos y la capacidad de los quinillos para hacer pagos de alquiler. ra su distribución se verían negativamente afectados si un número era de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su declarara en quiebra.

6, los 10 quinillos más importantes equivalen aproximadamente el, generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el, 20% entas atribuibles al portafolio.

163 m2 de 8,447,785 m2 del área rentable del portafolio de Fibra te el 9.7% de la superficie total rentable y aproximadamente el 8% de embre de 2018; al 31 de diciembre de 2017 un solo quinillo ocupa ntable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa el total rentable y aproximadamente el 8% de los ingresos por quinillo ocupa 696,865 m2 de 7,369,935 m2 del área rentable del ta aproximadamente el 9.46% de la superficie total rentable y s por arrendamiento.

Fibra UNO ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros derivados. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

Con respecto a los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2018, se determinó un ajuste por riesgo de crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$3.3 millones, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018.

Deterioro del valor de activos financieros

El riesgo de crédito, es el riesgo de que una de las contrapartes del instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra Empresa por incumplir una obligación. La Empresa está sujeta al riesgo de crédito principalmente por los instrumentos financieros referidos a efectivo e inversiones temporales, préstamos y cuentas por cobrar e instrumentos financieros derivados. Con el fin de minimizar el riesgo de crédito en los rubros de efectivo, inversiones temporales e instrumentos financieros derivados, la Empresa únicamente se involucra con partes solventes y de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

Con el fin de administrar el riesgo de crédito, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar con consumidores, la Empresa considera que el riesgo es limitado. La Empresa provisiona una estimación de cuentas incobrables bajo el modelo de pérdidas esperadas en cumplimiento con la normativa IFRS 9.

La Norma IFRS 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" de la Norma IAS 39 por un modelo de "pérdida crediticia esperada" (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al VRCORL, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Bajo la Norma IFRS 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

Modelo General - Se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo, tomando en consideración el aumento significativo del riesgo de crédito, así como la evidencia objetiva de deterioro.

Modelo Simplificado - Se reconoce la pérdida esperada para toda la vida del instrumento si contienen un componente financiero significativo, en lugar de las tres etapas.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La entidad puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo; La Entidad ha escogido aplicar esta política para

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas no son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero, ya que las cuentas por cobrar en general son de corto plazo y no cobran intereses. Cabe mencionar que el período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Entidad está expuesta al riesgo de crédito.

Activos financieros con deterioro crediticio

La Entidad considera como evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas observadas en los grupos de atraso de las carteras;
- Diversos plazos de mora e identificación incumplimiento para más de 360 días.
- La reestructuración de cuentas o adelantos por parte de la Entidad en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que un segmento de la cartera entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos. Mientras que, en el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación de pérdida se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Castigos

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no existe una posibilidad realista de recuperación. Este es generalmente el caso cuando la Entidad determina que el deudor no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar flujos de efectivo suficientes para pagar los importes sujetos al castigo. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de la Entidad para la recuperación de los importes adeudados.

Deterioro en el valor de las cuentas por cobrar a clientes en la fecha de aplicación inicial de la Norma IFRS 9

Al 31 de diciembre de 2018 y al 1 de enero de 2018, la exposición máxima al riesgo de crédito para las cuentas por cobrar a clientes fue por \$1,682,468 y \$1,494,990, respectivamente.

clientes:

	1 de enero de 2018		31 de diciembre de 2018	
	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro
Total				

Total

En miles de pesos

Total de deudores comerciales sin deterioro	
Vigente y vencidos 0 y 30 días	\$ 695,395
Vencidos entre 31 y 60 días	113,395
Vencidos entre 61 y 90 días	238,534
Vencidos entre 91 y 120 días	47,817
Vencidos entre 121 y 150 días	46,737
Vencidos entre 151 y 180 días	77,794
Vencidos entre 181 y 210 días	40,316
Vencidos entre 211 y 240 días	32,409
Vencidos entre 241 y 270 días	24,916
Vencidos entre 271 y 300 días	19,548
Vencidos entre 301 y 330 días	17,889
Vencidos entre 331 y 360 días	35,763
	<u>\$ 1,390,513</u>

Los deudores comerciales deteriorados al 1 de enero de 2018 tenían un importe en libros bruto de \$291,954. La pérdida por deterioro de valor al 1 de enero de 2018 se relaciona con el saldo de las cuentas por cobrar a clientes que se encuentran con una antigüedad mayor a los 360 días. Evaluación de pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar a clientes al 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.

Fibra UNO utiliza el modelo de pérdida esperada para estimar la provisión para deterioro del valor de las cuentas por cobrar a clientes.

Fibra UNO realiza la estimación de los diferentes factores para aplicar un modelo de pérdida esperada. La probabilidad de incumplimiento se determina al dividir el monto de cuenta por cobrar que cruza la brecha de deterioro entre la facturación que generó dicho saldo. Esta estimación se realiza de manera mensual para obtener un promedio histórico y, de esta forma, reflejar el comportamiento de la cartera a través del tiempo. Al 31 de diciembre de 2018 la probabilidad de incumplimiento se muestra a continuación:

Base de ingresos	Tasa de Incumplimiento	Provisión por deterioro
\$ 14,405,440	1.25%	\$ 180,068

Bajo el estándar de IFRS 9, se presupone que un activo financiero con más de 90 días de impago debe ser considerado como vencido o en incumplimiento, sin embargo, Fibra UNO con base en los estándares de la industria, ha decidido utilizar como EOD los saldos con una antigüedad mayor a los 360 días.

Movimientos en la estimación por deterioro para las cuentas por cobrar a clientes.

El movimiento en la estimación por deterioro para las cuentas por cobrar a clientes durante el año fue el siguiente:

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la Administración del Fideicomiso a corto, mediano y largo plazo, así como de los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los periodos de pago.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los periodos de pago.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2018				
Cuentas por pagar	\$ 2,783,826	\$ 292,727	\$ -	\$ 3,076,553
Cuentas por pagar a partes relacionadas	205,174	-	-	205,174
Préstamos denominados en pesos	2,153,461	10,084,318	59,978,787	72,216,566
Depósitos a los arrendatarios	-	957,077	-	957,077
Total miles de pesos	\$ 5,142,461	\$ 11,334,122	\$ 59,978,787	\$ 76,455,370
Préstamos denominados en dólares	\$ 43,205	\$ 172,821	\$ 1,067,781	\$ 1,283,807
Préstamos denominados en UDIS	\$ 5,613,788	\$ 31,328,700	\$ 15,949,434	\$ 52,891,922

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2018 fue de \$6,226631 pesos por UDI.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2017				
Cuentas por pagar	\$ 3,225,744	\$ -	\$ -	\$ 3,225,744
Cuentas por pagar a partes relacionadas	210,101	-	-	210,101
Préstamos denominados en pesos	4,469,069	23,959,100	12,728,506	41,156,675
Depósitos a los arrendatarios	-	921,417	-	921,417

e 2017 fue de \$5,934,551 pesos por UDI.

De un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
3,232,397	-	-	\$ 3,232,397
93,266	-	-	93,266
2,017,456	10,455,433	15,874,547	28,347,436
-	825,067	-	825,067
5,343,119	\$ 11,280,500	\$ 15,874,547	\$ 32,498,166
4,139,450	\$ 503,160,687	\$ 3,107,250,000	\$ 3,724,550,137
3,263,822	\$ 172,821,262	\$ 1,154,191,244	\$ 1,370,276,328

e 2016 fue de \$5,409,558 pesos por UDI.

6, los intereses por pagar en periodos futuros de acuerdo con los términos de la oferta, ascienden a cantidades superiores a los \$53,419 millones y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla siguiente.

Financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

Valor razonable al 31/12/17	Valor razonable al 31/12/18	Valor razonable al 31/12/17	Valor razonable al 31/12/16	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
\$ 3,318,791	\$ 3,318,791	\$ 2,406,004	\$ 1,956,101	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.
\$ 267,245	\$ 267,245	\$ 403,858	\$ 510,477	Flujo de caja descontado. Los flujos de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleja el riesgo de crédito de varias contrapartes.
\$ 72,919	\$ 72,919	\$ 39,148	\$ -	Flujo de caja descontado. Los flujos de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleja el riesgo de crédito de varias contrapartes.
\$ -	\$ -	\$ 692	\$ 4,578	Modelo Black-Scholes para opciones de tasa de interés, utilizando tasas forward a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa y superficie de volatilidad implícita de tasas.

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2017				
Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
USD	4.89%	nov-20	\$ -	69,131
MXN	TIE+2.0%	sep-23	2,828,571	-
MXN	TIE+1.8%	jun-18	410,000	-
MXN	TIE+1.0%	feb-18	1,800,000	-
MXN	7.92%	dic-23	255,841	-
MXN	7.92%	dic-23	531,558	-
MXN	TIE+1.95%	jun-38	2,574,925	-
MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
UDIS	4.60%	dic-28	2,526,338	-
UDIS	5.09%	dic-27	2,717,302	-
MXN	TIE+0.65%	abr-19	883,750	-
MXN	9.20%	nov-27	1,000,000	-
MXN	TIE+0.85%	dic-22	6,100,000	-
USD	5.25%	dic-24	-	600,000
USD	6.95%	ene-44	-	700,000
USD	5.25%	ene-26	-	500,000
			<u>\$ 32,249,185</u>	<u>1,869,131</u>

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2018				
Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
MXN	TIE+1.25%	jun-19	\$ 2,000,000	-
MXN	8.95%	abr-23	5,400,400	-
MXN	TIE+2.60%	nov-25	660,000	-
MXN	TIE+1.8%	jun-19	100,000	-
MXN	TIE+1.95%	jun-38	2,548,661	-
MXN	TIE+0.85%	dic-22	8,100,000	-
MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
MXN	TIE+2.00%	sep-23	2,691,428	-
MXN	7.92%	dic-23	253,670	-
UDIS	4.60%	abr-27	2,851,039	-
USD	5.25%	ene-26	-	500,000
MXN	7.92%	dic-23	526,877	-
MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
USD	5.25%	dic-24	-	600,000
USD	6.95%	ene-44	-	700,000
MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
UDIS	5.09%	dic-28	2,650,677	-
USD	4.89%	nov-20	-	64,345
			<u>\$ 43,203,252</u>	<u>1,864,345</u>
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2018				
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2018				
Saldo de dólares en pesos equivalentes				
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2018 en pesos				
equivalentes				
Préstamos a corto plazo				
Total préstamos a largo plazo				
Costos de la transacción				
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de				
cobertura de derivados				
<u>\$ 77,175,549</u>				
203,042				
(486,868)				
77,459,375				
(2,390,561)				
79,849,936				
36,646,684				
<u>\$ 19,6566</u>				

17.2) 17) 16) 16U) 13U) 15) 13-2) 15) 16U) 17) 18) 13U) 17) 18)

condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la totalidad de los préstamos. Las más importantes son las que se describen a continuación:

Saldo de dólares en pesos equivalentes al 31 de diciembre de 2016, en pesos equivalentes

Préstamos a corto plazo

Total préstamos a largo plazo

Costos de la transacción

Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados

Préstamos a largo plazo

\$ 64,172,642

Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN
USD	4.89%	nov-20	\$ -
MXN	TIE+2.0%	sep-23	2,965,714
MXN	TIE+1.8%	jun-18	410,000
MXN	8.40%	dic-23	3,120,900
MXN	TIE+0.8%	jun-19	6,850,059
MXN	6.99%	jul-25	7,500,000
UDIS	5.09%	dic-28	2,368,119
UDIS	4.60%	abr-27	2,547,123
MXN	TIE+0.65%	abr-19	883,750
USD	5.25%	dic-24	-
USD	6.95%	ene-44	-
USD	5.25%	ene-26	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2016			\$ 26,645,665
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2016 (pesos por dólar)			\$ 20.6640
Saldo de dólares en pesos equivalentes al 31 de diciembre de 2016, en pesos equivalentes			38,710,482
Préstamos a corto plazo			65,356,147
Costos de la transacción			(633,911)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados			64,722,236
Préstamos a largo plazo			(581,572)
Total préstamos a largo plazo			31,978
Préstamos a largo plazo			\$ 64,172,642

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2016

Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN
USD	4.89%	nov-20	\$ -
MXN	TIE+2.0%	sep-23	2,965,714
MXN	TIE+1.8%	jun-18	410,000
MXN	8.40%	dic-23	3,120,900
MXN	TIE+0.8%	jun-19	6,850,059
MXN	6.99%	jul-25	7,500,000
UDIS	5.09%	dic-28	2,368,119
UDIS	4.60%	abr-27	2,547,123
MXN	TIE+0.65%	abr-19	883,750
USD	5.25%	dic-24	-
USD	6.95%	ene-44	-
USD	5.25%	ene-26	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2016			\$ 26,645,665
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2016 (pesos por dólar)			\$ 20.6640
Saldo de dólares en pesos equivalentes al 31 de diciembre de 2016, en pesos equivalentes			38,710,482
Préstamos a corto plazo			65,356,147
Costos de la transacción			(633,911)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados			64,722,236
Préstamos a largo plazo			(581,572)
Total préstamos a largo plazo			31,978
Préstamos a largo plazo			\$ 64,172,642

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2017

Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN
USD	4.89%	nov-20	\$ -
MXN	TIE+2.0%	sep-23	2,965,714
MXN	TIE+1.8%	jun-18	410,000
MXN	8.40%	dic-23	3,120,900
MXN	TIE+0.8%	jun-19	6,850,059
MXN	6.99%	jul-25	7,500,000
UDIS	5.09%	dic-28	2,368,119
UDIS	4.60%	abr-27	2,547,123
MXN	TIE+0.65%	abr-19	883,750
USD	5.25%	dic-24	-
USD	6.95%	ene-44	-
USD	5.25%	ene-26	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2017			\$ 26,645,665
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2017 (pesos por dólar)			\$ 19.7354
Saldo de dólares en pesos equivalentes al 31 de diciembre de 2017, en pesos equivalentes			69,137,232
Préstamos a corto plazo			(2,474,703)
Costos de la transacción			66,662,529
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados			(545,897)
Préstamos a largo plazo			65,587,443

condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la totalidad de los préstamos. Las más importantes son las que se describen a continuación:

Saldo de dólares en pesos equivalentes al 31 de diciembre de 2017, en pesos equivalentes

Préstamos a corto plazo

Total préstamos a largo plazo

Costos de la transacción

Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados

Préstamos a largo plazo

\$ 65,587,443

condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la totalidad de los préstamos. Las más importantes son las que se describen a continuación:

Saldo de dólares en pesos equivalentes al 31 de diciembre de 2016, en pesos equivalentes

Préstamos a corto plazo

Total préstamos a largo plazo

Costos de la transacción

Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados

Préstamos a largo plazo

\$ 64,172,642

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2018 son:

Año	Importe
2020	\$ 1,375,820
2021	240,805
2022	8,310,937
2023	11,484,410
2024	12,528,912
2025 y años posteriores	43,518,491
	<u>\$ 77,459,375</u>

13.

Pasivos acumulados y acreedores diversos

La integración del saldo de esta cuenta se muestra a continuación:

	2018	2017	2016
Intereses por pagar	\$ 1,040,790	\$ 977,070	\$ 985,461
Gastos acumulados	942,901	748,319	168,834
Proveedores	364,899	153,209	130,729
	<u>\$ 2,348,590</u>	<u>\$ 1,878,598</u>	<u>\$ 1,285,024</u>

14. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre Fibra UNO y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

Ingresos:	2018	2017	2016
F1 Administración:			
Comisión por administración	\$ 100,622	\$ 296,076	\$ 108,000
Gastos:			
Fibra UNO Administración:			
Honorarios de adquisición	\$ 243,948	\$ 76,708	\$ 385,340
capitalizados 3% (2)			
Honorarios de administración	\$ 730,835	\$ 653,904	\$ 577,235
0.5% (2)			

	2018	2017	2016
G-30 La Madre, S.A.P.I. de C.V.	\$ -	\$ 172	\$ 108,133
Servicios recibidos capitalizados			
Jumbo Administración: Servicios de administración inmobiliaria (4)	\$ 419,246	\$ 402,684	\$ 379,958
F2 Services: Servicios recibidos (3)	\$ 336,546	\$ 274,100	\$ 257,834
E- Administración y Construcción, S.A. de C.V. Servicios recibidos capitalizados	\$ -	\$ -	\$ 15,901
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V. Servicios recibidos (5)	\$ -	\$ -	\$ 223
Parks Mantenimiento, S.C.	\$ 186,836	\$ -	\$ -
Fundación FUNO: Servicios	\$ -	\$ -	\$ 108,000

(1) Fibra UNO cobra una comisión por administración equivalente al 1.25% sobre el monto máximo de inversión.

(2) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de terceras partes, a cambio de servicios de asesoría.

(3) Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, a cambio de servicios administrativos.

(4) Fibra UNO paga por servicios de administración inmobiliaria, el 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.

(5) Fibra UNO paga a Cabi Inver, S.A. de C.V. y Luxe Administración y Control Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo

b. *Los saldos con partes relacionadas son:*

	2018	2017	2016
Por cobrar:			
Parks Operadora Hotelería, S. de R.L. de C.V.	\$ 47,514	\$ 59,526	\$ -
Fundación FUNO, A. C.	-	152	80,293
Otros	5,853	834	-
	\$ 53,367	\$ 60,512	\$ 80,293
Por pagar:			
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 124,752	\$ 118,846	\$ 72,900
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	5,633	34,797	20,366
Jumbo Administración	22,242	27,999	-
Parks Concentradora	29,044	19,157	-
Parks Desarrolladora	19,238	-	-
Parks Mantenimiento, S.C.	3,774	-	-
Otros	491	9,302	-
	\$ 205,174	\$ 210,101	\$ 93,266
Por pagar a largo plazo: Fideicomiso 2585 (1)	\$ 292,727	\$ -	\$ -
(1) Depósito de seriedad recibido por derechos de perpetuidad por el uso del estacionamiento de Mitikah.			

15. Pagos basados en CBFTs

En Asamblea Anual de Tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFTs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año.

Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el periodo de otorgamiento una estimación de los CBFTs que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO revisa su estimación del número e importe de los CBFTs que se espera puedan ser adjudicados.

Los costos de compensación de este plan al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 fueron por \$563,488, \$94,968 y \$169,997 respectivamente. Durante 2018, 2017 y 2016 derivado de este programa se pusieron en circulación 3,259,013, 4,301,897 y 18,261,112 CBFTs, respectivamente.

16. Patrimonio

Aportaciones

c. El 21 de febrero de 2018, Fibra UNO registró 7,482,635 CBFIs como parte de los pagos por la aportación al patrimonio por la adquisición de "Torre Cuarzo" el equivalente a \$266.9 millones.

d. Durante agosto y julio de 2018, Fibra UNO recibió aportaciones en efectivo del Fideicomiso 2353 para el Fideicomiso 2584 por \$675 millones para el desarrollo comercial del proyecto Mitikah.

e. El 20 de diciembre de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la participación minoritaria y participación mayoritaria de la Torre Latino por \$770,400 y \$429,600, respectivamente.

f. El 24 de agosto de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble denominado "La Teja" el cual fue cubierto por un pago en efectivo de \$1,023,300 y el resto fue cubierto con el pago de CBFIs por \$2,726,033.

g. El 24 de agosto de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del Portafolio "Turbo" el cual fue cubierto con el pago de CBFIs por \$7,096,276.

h. El 16 de junio de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble "Escato" el cual fue cubierto por un pago en efectivo de \$170,000 y el resto fue cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$199,617 millones.

i. El 30 de marzo de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble "Doña Rosa" el cual fue cubierto mediante la asunción de la deuda que hoy se tiene contratada con dicho inmueble y el resto fue cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$1,424 millones.

j. El 21 de junio de 2017 Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del Portafolio "Alaska" el cual fue cubierto por un pago en efectivo de \$12,440 millones y el resto fue cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$262,338.

k. El 1 de noviembre de 2016 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble "Tower Vallarta" el cual fue cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$770,605.

l. El 15 de diciembre de 2016 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble "Torre Cuarzo" el cual fue cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$ 106,996.

m. El 19 de diciembre de 2016 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble "Samara" el cual fue cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$ 49,603.

n. El 23 de febrero y 18 de noviembre de 2016 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble "El Salto Jalisco" el cual fue cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$268,924.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pasado distribuciones de las cuentas de Resultado Fiscal, a

La utilidad neta por CBFi básica se calculó dividiendo la utilidad neta del periodo de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 3,898,759,194, 3,415,147,392 y 2,454,936,157 CBFIs para 2018, 2017 y 2016, respectivamente, y la utilidad neta por CBFi diluida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 5,329,188,984, 4,259,527,757 y 3,495,989,347 CBFIs, respectivamente.

CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 para la adquisición de propiedades de inversión:

2017		2016	
Fecha de distribuciones		Fecha de distribuciones	
\$	1,718,800	\$	1,586,799
	1,701,892		1,546,480
	1,684,261		1,607,651
	1,662,539		1,629,778
	<u>6,767,492</u>		<u>6,370,708</u>
	Importe		Importe
Total al 31 de diciembre de 2017		Total al 31 de diciembre de 2016	

Propiedades adquiridas		CBFIs emitidos	
Torre Cuarzo	7,482,635	Torre Cuarzo	7,482,635
Total al 31 de diciembre de 2018	<u>7,482,635</u>	Total al 31 de diciembre de 2018	<u>7,482,635</u>
Torre Cuarzo	36,002,144	Torre Cuarzo	36,002,144
El Salto Jalisco	200,000,007	Turbo	200,000,007
Alaska	2,560,501	El Salto Jalisco	2,560,501
Doña Rosa	7,416,350	Alaska	7,416,350
Total al 31 de diciembre de 2017	<u>283,418,904</u>	Doña Rosa	37,439,902

Tower Vallarta	21,599,999	Torre Cuarzo	3,000,000
Samara	1,305,000	Torre Cuarzo	1,305,000

- a. Durante el cuarto trimestre de 2018, Fibra UNO compró 35,240,534 CBFTS en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$844,259.
- b. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la compra de 12,980,807 CBFTS en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$318,353.
- c. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la compra de 29,030,615 CBFTS en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$833,267.

17. Impuestos a la utilidad

A fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Congreso de la Unión mediante el SAT, conforme a los Artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFTS. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado contable que se muestra en los estados financieros consolidados adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFTS. Por consiguiente, la Administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste inflacionario y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, Fibra UNO ha hecho distribuciones totales por \$8,406,087, \$6,767,492 y \$6,370,708, respectivamente, de los cuales \$6,513,466, \$5,104,953 y \$1,915,760 forman parte del Resultado Fiscal, con esto al cierre de los ejercicios de 2018, 2017 y 2016, la Administración de Fibra UNO ha distribuido más del 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFTS.

18. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2018, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativo:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 7,210,932	\$ 3,426,094	\$ 2,337,784	\$ 12,974,810
De uno a 5 años	23,097,058	8,439,311	6,563,253	38,099,622
Más de 5 años	9,839,824	2,891,634	3,943,465	16,674,923
	\$ 40,147,814	\$ 14,757,039	\$ 12,844,502	\$ 67,749,355

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

La siguiente información presenta los ingresos por arrendamientos del fideicomiso basados en el área geográfica, industria y principales inquilinos.

a. Ingresos por área geográfica

Estado	2018	2017	2016
Ciudad de México	\$ 4,766,585	\$ 3,543,329	\$ 3,502,429
Estado de México	3,433,263	2,966,130	2,618,778
Jalisco	1,431,677	1,349,676	1,332,913
Quintana Roo	1,111,943	1,000,058	918,348
	\$ 10,743,468	\$ 8,859,213	\$ 8,362,468

Estado

Estado	2018	2017	2016
Hidalgo	147,994	143,080	126,844
Nayarit	112,347	106,033	97,256
Agascalientes	105,591	91,348	76,199
Tlaxcala	74,601	70,698	68,486
Morelos	67,099	29,080	25,047
Baja California Sur	65,222	61,588	55,593
Puebla	55,842	50,227	47,301
Tabasco	49,751	47,757	50,817
Oaxaca	37,099	35,429	33,271
Durango	34,225	32,990	31,480
San Luis Potosí	33,780	26,722	24,223
Sinaloa	25,982	17,410	15,842
Colima	21,918	20,280	19,520
Baja California	19,766	18,868	16,522
Zacatecas	9,684	1,696	1,433
Michoacán	1,784	1,472	1,242
Campeche	1,548	-	-
Total	\$ 15,247,188	\$ 12,670,028	\$ 11,756,607

b. *Ingresos por naturaleza del contrato**Comercial*

El portafolio esta compuesto por 239 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2018 el área rentable es aproximadamente de 3,294,700 m².

Industrial

El portafolio esta compuesto por 113 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2018 el área rentable es aproximadamente de 4,117,700 m².

Oficinas

El portafolio esta compuesto por 89 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2018 el área rentable es aproximadamente de 1,202,400 m².

2018

Valor de las propiedades de inversión	Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos
Comercial	\$ 124,948,704	\$ 8,686,200
Industrial	51,306,056	3,740,203
Oficinas	47,260,775	2,820,785
Total	\$ 223,515,535	\$ 15,247,188

19. Compromisos y contingencias

Valor de las propiedades de		Gross Leasable Area		Ingresos	
uso de propiedad		(GLA)			
Inversión					
Comercial	\$ 40,974,380	2,954,300	\$ 7,569,877	Industrial	88,465,128
Oficinas	43,299,770	845,300	1,373,256		43,299,770
	\$ 172,739,278	7,369,900	\$ 11,756,607		\$ 172,739,278

a. Fibra UNO al igual que sus activos no está sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.

b. El Fideicomiso 2584, subsidiaria de Fibra UNO, vendió una sección de tierra del complejo "Mitikah" para construcción de la torre residencial al Fideicomiso 2585 (entidad asociada), que es la propiedad dentro del complejo "Mitikah" en construcción, encargada de construir y enajenar una torre de departamentos que constará de unidades habitacionales y cuya fecha estimada de terminación será el 30 de junio de 2021. El precio final de venta de la sección de tierra para construcción de la torre residencial está en función de una serie de variables. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a dicha sección de tierra de \$1,262,464, misma que se presenta bajo el rubro de "otras cuentas por cobrar a largo plazo" en el estado consolidado de posición financiera adjunto.

c. Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertas obras que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$5,437,000 han sido ejercidos.

20. Transacciones que no requieren flujo

Las principales transacciones que no requieren flujos de efectivo y que se revelan en otras notas corresponden a la adquisición de propiedades de inversión mediante la emisión de CBFIs, y a la asignación de CBFIs a empleados de Fibra UNO al amparo del programa de bonos a ejecutivos.

21. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

a. El 12 de marzo de 2019, Fibra UNO anunció que el plan maestro de desarrollo Mitikah cuenta con todas las autorizaciones; y permisos, respecto al plan maestro de desarrollo de Mitikah.

b. El 5 de marzo de 2019, Fibra UNO dispuso de sus líneas de crédito comprometidas con Banco Inbursa

- e. Durante enero de 2019, Fibra UNO inició ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el proceso de cancelación de 77,403,773 CBFIs recomprados, por lo que una vez concluido este proceso quedarán en circulación 3,890,114,426 CBFIs.
- f. A la fecha de estos estados financieros consolidados 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 frontera norte.

22.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2018 fueron autorizados para su emisión el 10 de abril de 2019, por el Comité de Auditoría de Fibra UNO; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron aprobados por el Comité de Auditoría de Fibra UNO el 13 de abril de 2018 y el 5 de abril de 2017, respectivamente.

* * * * *

Información adicional

Ciudad de México, a 30 de abril de 2019

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
A la Bolsa Mexicana de Valores

En nuestro carácter como funcionarios responsables de los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso Fibra Uno (en adelante, "Fibra Uno") y Subsidiarias, y de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de las "Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros básicos" (las "Disposiciones Generales"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y que entraron en vigor el 1º de agosto de 2018, declaramos bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

I. Que hemos revisado la información presentada en los estados financieros consolidados dictaminados de Fibra Uno y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha (los "Estados Financieros Consolidados Dictaminados"), a que hacen referencia las Disposiciones Generales.

II. Que los Estados Financieros Consolidados Dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación bajo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

III. Que los Estados Financieros Consolidados Dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada y los resultados de las operaciones de Fibra Uno y Subsidiarias.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con Fibra Uno y Subsidiarias se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría de Fibra Uno, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa entre

VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría de Fibra Uno, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Muy atentamente,
Fideicomiso Fibra Uno

Gonzalo Pedro Robina Ibarra
Director General Adjunto



Javier Elizalde Velez
Vicepresidente Tesorería

Victor Ignacio Tortorello Tortorello
Vicepresidente Administración y TI

Alfonso Pavel Arceo Obregón
Vicepresidente Operaciones

Bernardo Alvarz Toca
Vicepresidente Finanzas

Jorge Pigeon Solorzano
Vicepresidente Relación con Inversionistas

Alejandro Chico Pizarro
Vicepresidente Jurídico

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE CONFORME AL ARTÍCULO 37 DE LAS DISPOSICIONES

En los términos del Artículo 37 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contratan servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), en nuestro carácter de auditores externos de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de **Fidelcomiso Fibra UNO y Subsidiarias (la "Emisora")**, declaramos lo siguiente:

I. El que suscribe declara que cumple con los requisitos señalados en los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, según lo manifiesto en el Documento de Declaración anexo, así como que soy contador público titulado con cédula profesional 1637356 expedida por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 428 expedido el 1 de mayo de 2018. Asimismo, cuento con Número de Registro 14393 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria ("AGAF") expedido el 1 de mayo de 2011. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro en la AGAFF del SAT 7433.

II. Declaro que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión de nuestro Informe de Auditoría Externa de fecha 10 de abril de 2019, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el Artículo 15 de las Disposiciones, cumplimos con los requisitos a que se refieren los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los Artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.

III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el Artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el Artículo 12 de las Disposiciones.

Informo que tengo 2 años como auditor externo independiente y he realizado la auditoría de Estados Financieros Básicos Consolidados de la Emisora que Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. ha prestado durante 16 años de servicios de auditoría externa.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, nos obligamos a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluya la auditoría de los Estados Financieros Básicos de la Emisora al 31 de diciembre de 2018.

Declaración del Auditor Externo Independiente a la Emisora o Entidad regulada.

En los términos de los Artículos 4 y 5 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contratan servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias, manifiesto lo siguiente:

- Soy Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza S.C. (el "Despacho"), desde el año 2002.
- Cuento con el registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal del Servicio de Administración Tributaria número 14393 y con la certificación como contador público emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. con número 428, expedida el 1 de mayo de 2018.
- Cuento con la experiencia profesional necesaria para desarrollar labores de auditoría externa. Soy independiente en términos del Artículo 6, Capítulo II de las Disposiciones.
- No estoy suspendido ni expulsado de mis derechos como miembro de la asociación profesional a la que pertenezco.
- No he sido ni estoy condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
- No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, así como no he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
- No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que se requiera para fungir como Auditor Externo Independiente, por causas imputables a mí y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
- No he sido ni he tenido ofrecimiento para ser consejero o directoro de la Entidad o Emisora o de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- No tengo litigio alguno pendiente con la Entidad o la Emisora o, en su caso, con su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- En mi Declaración como Auditor Externo Independiente a la Emisora, de fecha 25 de octubre de 2018, entregué manifestación firmada por el Director General del Despacho dirigida a la Comisión Técnica de Calidad del IMCP sobre el cumplimiento con lo dispuesto en la Norma Internacional de Control de Calidad 1 "Control de Calidad en las Firmas de Auditoría que realizan revisiones de Estados Financieros Básicos" emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento de la Federación Internacional de Contadores, en la que se indica que el Despacho cuenta con un manual actualizado del Sistema de Control de Calidad de Auditoría y que éste se revisa y aprueba conforme a los procesos establecidos por Deloitte Touche Tohmatsu Limited y el Director General del Despacho y que se asignó un socio de revisión de la calidad del compromiso ("EQCR") en los términos de la Norma Internacional de Control de Calidad 1 y la Norma Internacional de Auditoría 220, de conformidad con los Artículos 9 y 10 de las Disposiciones.
- En el Despacho contamos con una política actualizada para el archivo de papeles de trabajo de auditoría.
- Yo y el equipo del compromiso cumplimos con las normas profesionales y los requisitos de calidad aplicables y contamos con la capacidad técnica para el desarrollo del trabajo al que hacen referencia las disposiciones aplicables.
- El contenido del Informe de Auditoría Externa y de otros comunicados y opiniones señalados en el Artículo 15 de las disposiciones, son responsabilidad del Despacho.
- En el caso de haber identificado amenazas a la independencia o incumplimiento a las normas establecidas en los códigos de ética a que hace referencia la Fracción X del Artículo 6 de las disposiciones, éstas se documentaron en los papeles de trabajo de la auditoría.
- No tengo impedimento para participar en labores de auditoría externa para esta Entidad o Emisora respecto a los años de servicio permitidos.
- No tengo inversiones en acciones o títulos de deuda emitidos por esta Emisora o Entidad. Así mismo he obtenido confirmación de los socios de la Firma y del equipo de auditoría, que ni ellos ni sus familiares o dependientes o dependientes asociados manifiestan haber invertido en acciones o

Al Comité Técnico y Comité de Auditoría de
Fidelcomiso Fibra UNO

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contratan servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (las "Disposiciones"), en mi carácter de auditor externo de los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de Fidelcomiso Fibra UNO y Subsidiarias ("Emisora"), manifiesto lo siguiente:

I. Que expreso mi consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emiti.

II. Manifiesto que la información financiera comprendida en el reporte anual coincide con la información financiera auditada.

Atentamente

C.P.C. Carlos M. Antoja Flores
26 de abril de 2019
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited
