



Fibra Uno
Presentación de Resultados Trimestrales
2T17

Mensaje del CEO

Estimados inversionistas,

De nuevo me da mucho gusto comunicarles los sólidos resultados trimestrales de la Compañía. Quisiera comenzar con un comentario muy importante sobre la estrategia de nuestro negocio que es lo que define a FUNO y finalmente se refleja en los sólidos resultados que hemos presentado trimestre a trimestre desde nuestro IPO. FUNO no es un REIT tradicional; FUNO es una compañía de bienes raíces dedicada a la operación, adquisición y desarrollo de inmuebles. Es importante recordar que hacemos esas tres cosas. En este concepto de negocio, nuestro principal enfoque es generar el máximo valor a través del tiempo. Más adelante en este suplemento encontrarán un par de láminas en las que ilustramos de forma muy sencilla estos conceptos de valor. Nos sentimos complacidos de lo que hemos logrado en FUNO desde su fundación, tanto en momentos con condiciones macroeconómicas y financieras favorables, como adversas; más no estamos satisfechos, aún hay mucho que hacer.

Por ejemplo, una de nuestras métricas más importantes, Valor Neto de Activos por CBFI, ha tenido un crecimiento anual compuesto de 14% desde la oferta pública inicial en marzo de 2011. Ahora, en términos de flujo por rentas medido como NOI por CBFI, este ha crecido a una tasa anual compuesta de 24.6% desde la oferta pública inicial.

Somos conscientes que los fondos de operación muestran un crecimiento más modesto recientemente. Esto se debe a tres factores primordialmente: primero hemos decidido apalancar la compañía principalmente a tasas fijas y de largo plazo, lo que representa un mayor gasto de intereses; segundo, hemos invertido más de 9,400 millones de pesos en desarrollo de inmuebles, que al día de hoy aun no generan flujo; y tercero hemos experimentado un incremento en la porción variable de nuestra deuda producto de un alza en la tasa de corto plazo de aproximadamente 400 puntos base, lo que también aumenta el gasto por intereses.

Durante el trimestre experimentamos un entorno de mercados financieros cambiante, favorablemente para el entorno macroeconómico pero que implica algunos efectos adversos en nuestros resultados. Principalmente dos factores a considerar: una apreciación del Peso frente al Dólar y un aumento en la TIIE.

A pesar de todo esto, los fundamentales de nuestro negocio siguen extremadamente sólidos. En términos operativos, seguimos avanzando con paso firme. Nuestros ingresos netos operativos para este trimestre se mantuvieron constantes, a pesar del efecto negativo que supone una apreciación del Peso frente al Dólar para nuestros ingresos en Dólares. Nuestra área bruta rentable creció en más de 53,000 m², totalizando 7.67 millones de metros cuadrados, con una ocupación consolidada de 93.7% y un margen por encima de 80%. Continuamos llenando espacios que tenemos disponibles para renta. Si recuerdan, el trimestre anterior mostramos un ligero decremento en la ocupación industrial derivada de la salida de un inquilino en uno de nuestros parques industriales; al día de hoy ese espacio se encuentra rentado al 100% y a un precio de renta mayor al que teníamos con el inquilino anterior. Más adelante en este suplemento podrán encontrar la información detallada de cada rubro.

En términos de oficinas, me complace anunciarles que dos de nuestros más recientes edificios, Torre Diana y Torre Reforma Latino, se encuentran totalmente estabilizados, con ocupaciones por encima del 90%, lo que representa un hito importantísimo, ya que el período promedio de estabilización de edificios de oficinas es de por lo menos 24 meses; nosotros lo logramos en menos de 18. Lo anterior es fruto de las excelentes relaciones que tenemos con todos nuestros inquilinos y sobre todo de las ubicaciones y calidad de nuestros activos, y confirma que nuestro modelo de negocio es exitoso. Por otro lado, iniciamos el proceso de arrendamiento de Centrum Park, que tiene más de 100,000 m² de área bruta rentable de oficinas en el corredor Perinorte, y en el que también observamos actividad de renta positiva, a precios por encima de nuestro presupuesto inicial. Hemos puesto en operación poco más del 50% de éste edificio. Continuamos percibiendo sanos niveles de demanda en el segmento de oficinas, sobre todo en aquellos activos con buenas localizaciones, y especificaciones técnicas y arquitectónicas de clase mundial como los nuestros. En total, durante el trimestre rentamos más de 41,831 m² de oficinas.

Con respecto al desarrollo de Mitikah, me complace mucho compartirles que el proyecto se encuentra actualmente con un avance mucho mayor del esperado originalmente en su primera fase. Adicionalmente, el proyecto lleva vendidos más del 30% de los departamentos de la torre residencial lo que también es un hito que va por encima de nuestras expectativas iniciales. Las construcciones de la torre residencial y la primera torre de oficinas ya están muy por encima del nivel de la calle, mientras que la obra del centro comercial avanza a un ritmo más rápido que el esperado. En términos de la actividad de pre-arrendamiento del centro comercial, hemos observado altos niveles de demanda, con varios inquilinos manifestándonos su intención de participar y tratando de asegurar su lugar dentro del proyecto. Nunca habíamos experimentado este fenómeno de demanda antes. Una vez más, nuestra estrategia y modelo de negocio prueban ser exitosas.

Adicionalmente al proyecto de Mitikah, nuestro más desarrollo más importante, quiero resaltar que tenemos 7 proyectos en desarrollo, que representan más de 452,000 m² de área bruta rentable y que están terminados al 90%. Estos desarrollos están totalmente fondeados, es decir, que no tenemos requerimientos de efectivo adicionales para terminarlos, por ende la afectación reciente al FFO/CBFI. Esperamos que estas propiedades contribuyan 1,470 millones de pesos una vez que estén estabilizados, y que entren en operación dentro de 2017 y 2018. Es importante mencionar esto ya que los ingresos que generarán estas propiedades son adicionales a los que genera actualmente la compañía sin requerir capital adicional. Además, hemos estado observado en nuestros procesos de arrendamiento, que los niveles de renta están mayormente por encima de nuestros estimados originales.

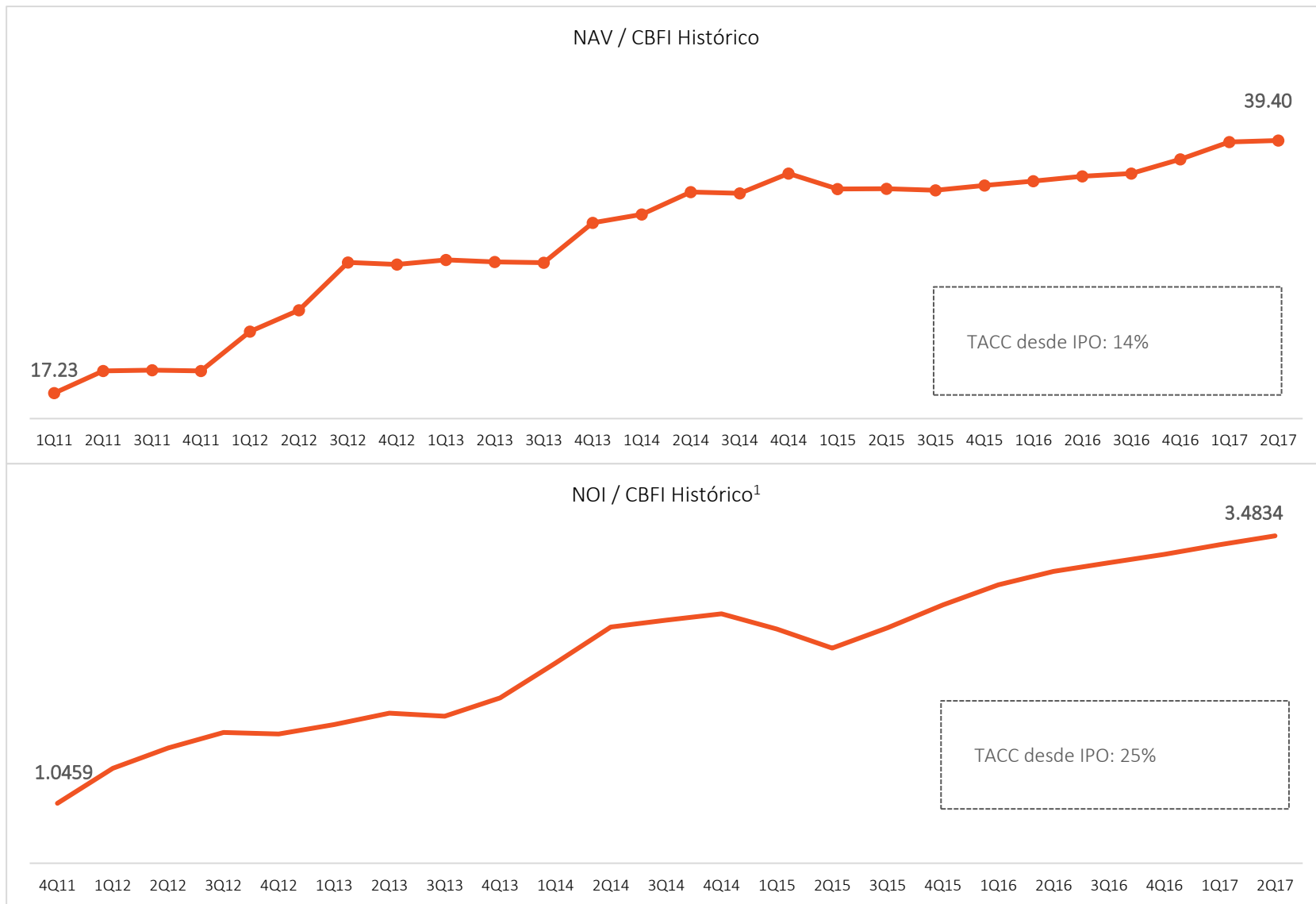
En términos de adquisiciones, me complace mucho comunicarles que hemos reiniciado el proceso de cierre del portafolio Turbo. La primera propiedad en transferir es Fashion Mall Tuxtla Gutiérrez. Se trata de un centro comercial en una de las ciudades con mayor consumo y dinamismo económico del sureste del País. Este centro comercial está anclado por una de las mayores cadenas departamentales de lujo de México y cuenta con una oferta comercial y de entretenimiento extensa.

Finalmente, les comparto que la distribución trimestral de FUNO para el segundo trimestre de 2017 será de 0.5115 Pesos por CBFI.

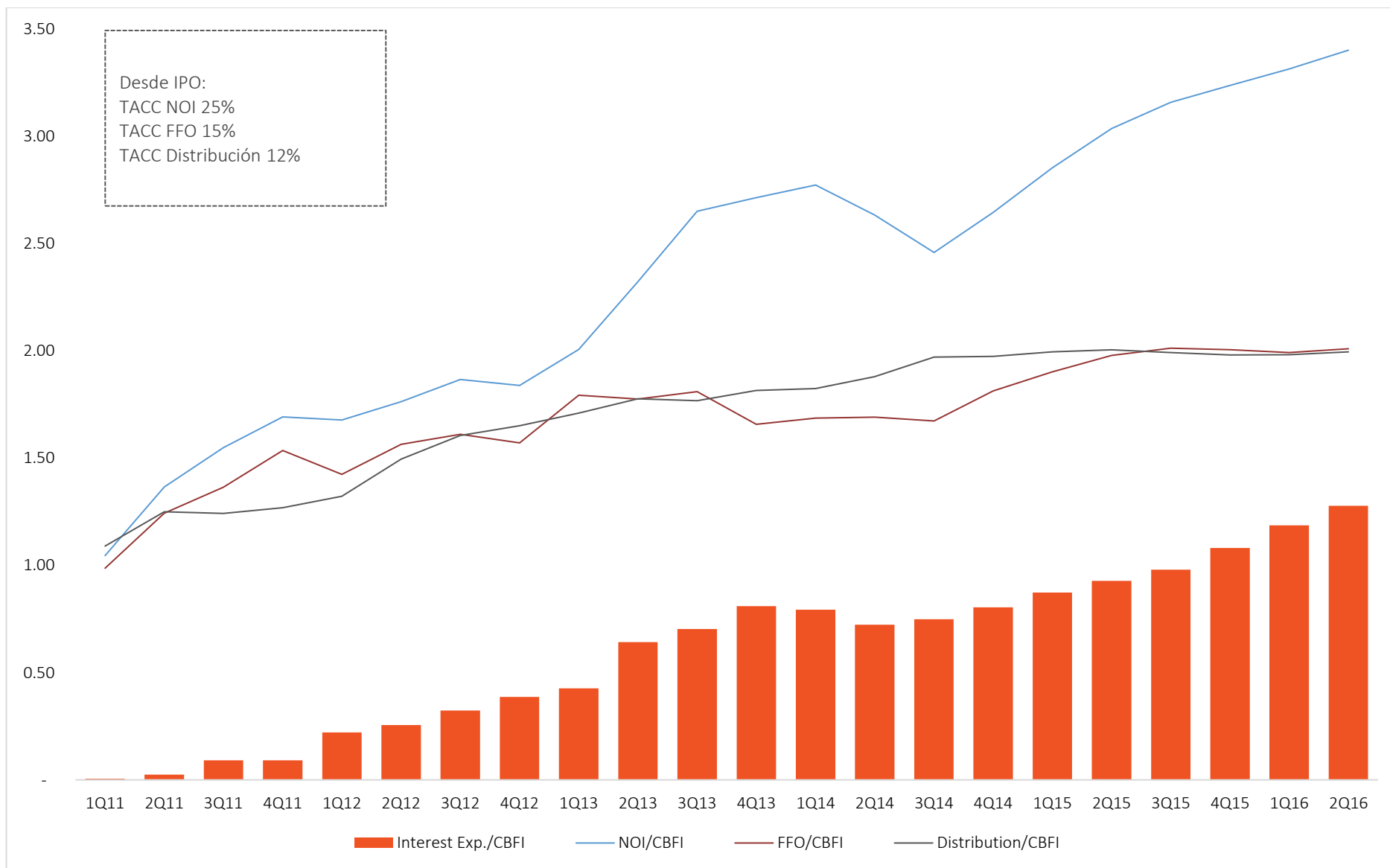
Estoy convencido de que México es un lugar sumamente atractivo para continuar invirtiendo. Hay muchas cosas que hacer y mucho valor por crear aun. Nuestro objetivo sigue siendo el mismo y nuestras metas no han cambiado. Tenemos el mejor portafolio de propiedades del país y seguimos en el camino de construir una empresa inmobiliaria de clase mundial. Muchas gracias por su confianza.

Sinceramente,

Andre El-Mann, CEO FUNO



1 – Cifras acumuladas últimos 12 meses



Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

	2T17	1T17	4T16	3T16	2T16	2T17vs1T17	2T17vs2T16
Ingresos totales	3,580.1	3,564.0	3,532.0	3,359.1	3,187.6	0.5%	12.3%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	3,197.7	3,202.6	3,153.0	3,027.4	2,869.1	-0.2%	11.5%
Ingreso operativo neto (NOI)	2,876.7	2,877.2	2,843.3	2,708.7	2,563.4	0.0%	12.2%
Margen NOI ⁽²⁾	80.4%	80.7%	80.5%	80.6%	80.4%	-0.4%	-0.1%
Fondos de operaciones (FFO)	1,597.3	1,691.3	1,681.5	1,586.8	1,536.0	-5.6%	4.0%
Margen FFO ⁽³⁾	50.0%	52.8%	53.3%	52.4%	53.5%	-2.9%	-3.6%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	0.8792	0.8855	0.8777	0.8410	0.7986	-0.7%	10.1%
FFO ⁽⁴⁾	0.4882	0.5205	0.5191	0.4927	0.4785	-6.2%	2.0%
Distribución ⁽⁴⁾	0.5115	0.5154	0.5116	0.4894	0.4801	-0.8%	6.5%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁵⁾	3,271.8	3,249.3	3,239.4	3,220.9	3,210.0	0.7%	1.9%
CBFIs en circulación al final del periodo ⁽⁵⁾	3,289.5	3,249.3	3,249.3	3,220.9	3,220.9	1.2%	2.1%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁶⁾	7,665.3	7,611.8	7,369.9	7,320.7	7,191.4	0.7%	6.6%
Propiedades ⁽⁷⁾	521	520	519	516	515	0.2%	1.2%
Duración promedio de contratos (años)	4.4	4.3	4.4	4.7	4.6	2.6%	-3.2%
Ocupación total	93.7%	93.4%	94.4%	94.7%	93.8%	0.3%	-0.1%
GLA en desarrollo ('000 m ²)	452.86	466.65	466.65	795.62	834.48		
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁸⁾	326.1	326.1	326.1				

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

(2) Margen sobre ingresos totales

(3) Margen sobre ingresos por renta

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

(5) Millones de CBFIs

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

(7) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades 499

(8) Incluye el desarrollo de usos mixtos de Mitikah

Cifras en millones de pesos

Discusión de Resultados Trimestrales pendiente

Resultados Operativos

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

Ingresos

Los ingresos totales crecieron Ps. 16.1 millones, lo que representa un incremento de 0.5% respecto al 1T17. Esto se debe principalmente por la recuperación de servicios básicos como luz, agua, etc.

Ocupación

La ocupación total de FUNO al final del trimestre fue de 93.7%, un incremento de 30 pb contra el cierre del 1T17. Esta variación se debe a:

- i. decremento del 0.2% en el segmento comercial,
- ii. incremento de 0.4% en el segmento industrial, y
- iii. incremento de 1.2% en el segmento de oficinas debido principalmente por los nuevos contratos en algunas de nuestras propiedades como Torre Latino, Reforma 155, Revolución 1877, Torre Suma y Torre Santa Fe

Gastos de Mantenimiento, Predial y Seguros

Estos gastos tuvieron un incremento del 3.9% con respecto al 1T17 que representa un incremento total de Ps. 17.8 millones. Esto se debe principalmente por el incremento en las tarifas de servicios básicos como luz, agua, etc.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

El NOI del segundo trimestre de 2017 tuvo un decremento de Ps. 0.5 millones esto se debe principalmente al incremento en gasto por mantenimiento explicado en el punto anterior.

Gastos e Ingresos por Intereses

El efecto neto del gasto por intereses aumentó en Ps. 88.2 millones durante el segundo trimestre. Esto representa un incremento de 8.8% comparado con el 1T17, y se debe principalmente a al incremento de las tasas de interés en aproximadamente 50bp durante el trimestre, el gasto del trimestre completo de tres *full cross currency swaps* por Usd. 150.0 millones y dos *interest rate swaps*, el gasto por intereses del crédito por Ps. 790.4 millones asociado a la adquisición de Doña Rosa y del crédito quirografario con Santander por Ps. 1,000 millones. Por otro lado, la apreciación del tipo de cambio benefició los intereses de la deuda denominada en Dólares americanos.

Fondos de Operación (FFO)

El FFO de FUNO para el 2T17 mostró un decremento de Ps. 94.0 millones comparado con el trimestre anterior. En términos de FFO/CBFI obtuvimos un decremento de 5.6% contra el trimestre anterior, esto se debe principalmente al incremento en gasto por intereses explicado en el punto anterior.

Balance General

Rentas por Cobrar

- i. Las rentas por cobrar en el 2T17 alcanzaron Ps. 1,221.8 millones contra Ps. 1,195.7 millones en el trimestre anterior. Este incremento se explica principalmente por cuentas por cobrar ligadas a los ingresos de las adquisiciones.

Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades se incrementó en Ps. 5,193.3 millones en el segundo trimestre de 2017, como resultado de:

- i. la revaluación de nuestros activos,
- ii. la adquisición de Escatto, Saqqara y Fashion Mall Tuxtla, y
- iii. la inversión en los proyectos de desarrollo.

Deuda

La deuda total en el 2T17 alcanzó Ps. 62,262.3 millones contra Ps. 61,772.9 millones en el trimestre anterior. Este incremento se debe principalmente por el efecto neto del crédito asociado a la adquisición de Doña Rosa por Ps. 790.4 millones, el crédito quirografario con Santander por Ps. 1,000 millones, y por la apreciación del tipo de cambio, de Ps. 18.7079 a Ps. 18.0279 por Dólar americano.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostro un decremento de Ps. 185.2 millones en el segundo trimestre comparado con el trimestre anterior derivado del efecto neto de:

- i. ajuste del patrimonio por la compra del Portafolio Alaska Alaska y de Doña Rosa que forma parte del Portafolio Frimax, y
- ii. provisión del Bono Ejecutivo.

Reconciliación de NOI y FFO

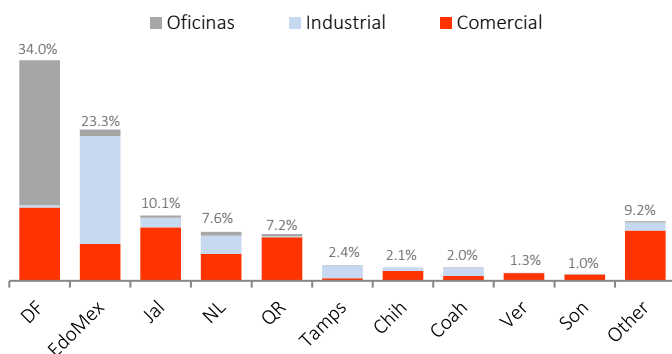
	2T17	1T17	4T16	3T16	2T16	Δ% 2T17vs1T17	Δ% 2T17vs2T16
Ingresos de las propiedades	3,197.7	3,202.6	3,153.0	3,027.4	2,869.1	-0.2%	11.5%
Ingresos totales	3,580.1	3,564.0	3,532.0	3,359.1	3,187.6	0.5%	12.3%
- Gastos operativos	-234.0	-235.2	-219.8	-216.4	-193.8	-0.5%	20.7%
- Gastos de mantenimiento	-347.7	-328.8	-338.1	-314.2	-321.6	5.7%	8.1%
- Predial	-83.3	-85.1	-82.4	-87.5	-76.6	-2.2%	8.7%
- Seguro	-38.4	-37.5	-48.4	-32.3	-32.1	2.2%	19.6%
+/- Gastos no recurrentes	-	-	-	-	-		0.0%
Ingreso neto operativo (NOI)	2,876.7	2,877.2	2,843.3	2,708.7	2,563.4	0.0%	12.2%
Margen sobre ingresos totales	80.4%	80.7%	80.5%	80.6%	80.4%	-0.4%	-0.1%
Margen sobre ingresos por renta	90.0%	89.8%	90.2%	89.5%	89.3%	0.1%	0.7%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	3,517.7	5,037.2	5,958.4	1,320.8	2,345.3	-30.2%	50.0%
+/- Ajustes al valor razonable	-1,287.6	-1,144.2	-6,185.6	-908.7	-2,897.1	12.5%	-55.6%
+/- Variación de tipo de cambio	-653.2	-2,481.2	1,938.7	1,197.2	1,694.1	-73.7%	-138.6%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-96.0	145.9	47.6	-194.3	193.4	-165.8%	-149.6%
+ Amortización de comisiones bancarias	32.5	32.5	35.3	38.2	39.4	0.2%	-17.4%
+ Provisión para el PCE	39.7	50.0	-159.0	88.4	116.3	-20.6%	-65.9%
+ Amortización de plataforma administrativa	48.7	48.7	48.7	48.7	48.7	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-4.6	-4.0	-2.6	-3.6	-4.0	15.5%	16.0%
+/- Gastos no recurrentes	-	6.30	-	-	-	0.0%	0.0%
FFO	1,597.3	1,691.3	1,681.5	1,586.8	1,536.0	-5.6%	4.0%
- CAPEX de mantenimiento	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	-7.0	0.0%	0.0%
AFFO	1,590.3	1,684.3	1,674.5	1,579.8	1,529.0	-5.6%	4.0%
Por CBFI							
NOI ⁽¹⁾	0.8792	0.8855	0.8777	0.8410	0.7986	-0.7%	10.1%
FFO ⁽¹⁾	0.4882	0.5205	0.5191	0.4927	0.4785	-6.2%	2.0%
AFFO ⁽¹⁾	0.4861	0.5183	0.5169	0.4905	0.4763	-6.2%	2.0%
Distribución ⁽²⁾	0.5115	0.5154	0.5116	0.4894	0.4801	-0.8%	6.5%

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

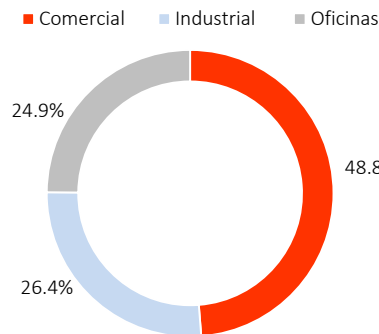
Resumen del Portafolio

	2T17	1T17	4T16	3T16	2T16	$\Delta\%$ 2T17vs1T17
Comercial						
GLA Total ('000 m ²)	2,970.5	2,962.2	2,954.3	2,947.4	2,939.9	0.3%
Operaciones ⁽¹⁾	325	325	325	323	323	0.0%
Duración promedio de contratos (años)	5.6	5.8	5.8	6.3	6.3	
Ocupación total	93.3%	93.4%	93.6%	93.8%	93.6%	-0.2%
Industrial						
GLA Total ('000 m ²)	3,802.9	3,793.9	3,570.3	3,566.4	3,458.7	0.2%
Operaciones ⁽¹⁾	106	106	105	105	104	0.0%
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.3	3.4	3.6	3.2	
Ocupación total	95.3%	94.9%	96.5%	96.3%	94.7%	0.4%
Oficinas						
GLA Total ('000 m ²)	891.9	855.7	845.3	806.9	792.9	4.2%
Operaciones ⁽¹⁾	90	89	89	88	88	1.1%
Duración promedio de contratos (años)	3.5	3.7	3.5	3.8	4.0	
Ocupación total	88.3%	87.2%	88.2%	90.6%	90.2%	1.2%

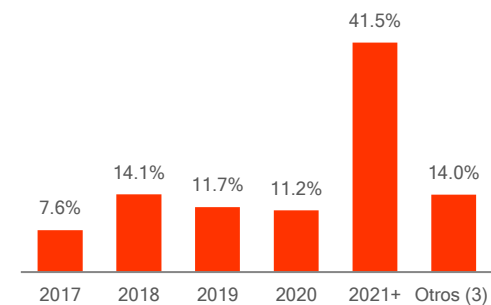
Participación por Ingresos del Portafolio⁽²⁾
(% RFA, al 2T'17)



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



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 2T'17)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número de propiedades es de 499, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados, (3) Contratos estatutarios

Indicadores de Propiedades Constantes

Durante el segundo trimestre de 2017, nuestros ingresos totales a propiedades constantes (medidos como ingresos/m2/mes) crecieron 3.9%, y los ingresos por rentas crecieron 5.7%, se deriva principalmente de la renovación de contratos por inflación.

Ingresos Trimestrales			
000's	2T 2016	2T 2017	% Variación
Industrial	732,725	772,821	5.5%
Comercial	1,546,574	1,632,045	5.5%
Oficinas	704,447	748,088	6.2%
Total	2,983,745	3,152,953	5.7%

GLA Total			
000's	2T 2016	2T 2017	% Variación
Industrial	3,458,662	3,508,899	1.5%
Comercial	2,932,743	2,951,052	0.6%
Oficinas	793,449	829,763	4.6%
Total	7,184,854	7,289,715	1.5%

Porcentaje de Ocupación			
	2T 2016	2T 2017	% Variación
Industrial	94.9%	95.1%	0.2%
Comercial	93.8%	93.5%	-0.3%
Oficinas	90.2%	92.7%	2.6%
Total	93.9%	94.1%	0.2%

\$/m²			
	2T 2016	2T 2017	% Variación
Industrial	74.4	77.2	3.8%
Comercial	187.4	197.3	5.2%
Oficinas	328.2	324.0	-1.3%
Total	147.4	153.1	3.9%

Resumen Clasificación Industrial			
000's	2T 2016	2T 2017	% Variación
Ingresos Mensuales	244,242	257,607	5.5%
Ingresos Trimestrales	732,725	772,821	5.5%
GLA Total	3,459	3,509	1.5%
GLA Ocupado	3,282	3,335	1.6%
% Ocupación	94.9%	95.1%	0.2%
\$/m²	74.4	77.2	3.8%

Resumen Clasificación Comercial			
000's	2T 2016	2T 2017	% Variación
Ingresos Mensuales	515,525	544,015	5.5%
Ingresos Trimestrales	1,546,574	1,632,045	5.5%
GLA Total	2,933	2,951	0.6%
GLA Ocupado	2,751	2,758	0.3%
% Ocupación	93.8%	93.5%	-0.4%
\$/m²	187.4	197.3	5.2%

Resumen Clasificación Oficinas			
000's	2T 2016	2T 2017	% Variación
Ingresos Mensuales	234,816	249,363	6.2%
Ingresos Trimestrales	704,447	748,088	6.2%
GLA Total	793	830	4.6%
GLA Ocupado	715	770	7.6%
% Ocupación	90.2%	92.7%	2.6%
\$/m²	328.2	324.0	-1.3%

TOTALES			
000's	2T 2016	2T 2017	% Variación
Ingresos Mensuales	994,582	1,050,984	5.7%
Ingresos Trimestrales	2,983,745	3,152,953	5.7%
GLA Total	7,185	7,290	1.5%
GLA Ocupado	6,748	6,863	1.7%
% Ocupación	93.9%	94.1%	0.2%
\$/m²	147.4	153.1	3.9%

- El segmento industrial reportó ingresos de Ps. 772.8 millones, lo que representa un incremento de 5.5% comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento se deriva principalmente de la renovación de contratos por encima de inflación y contra restando la apreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m2/mes, este segmento registró un incremento de 3.8%.
- El segmento comercial reportó ingresos de Ps. 1,632.0 millones, un aumento de 5.5% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Una gran parte del crecimiento se debe a la renovación de contratos por encima de la inflación y contra restando la apreciación del tipo de cambio. En términos de ingresos/m2/mes, este segmento registró un incremento de 5.2%.
- El segmento de oficinas reportó ingresos de Ps. 748.1 millones, un incremento del 6.2% comparado con el mismo trimestre del año pasado. Este incremento se deriva principalmente de la renovación de contratos por encima de inflación. En términos de ingresos/m2/mes este segmento registró un decremento de 1.3%.

Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación
INICIAL	17	719,097	687,573	96%
GRIS	1	77,393	77,191	100%
BLANCO	1	44,871	35,501	79%
AZUL	23	125,181	120,688	96%
ROJO	219	173,884	167,952	97%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	21,853	18,885	86%
VERDE	1	117,786	117,786	100%
MORADO	16	537,584	487,778	91%
TORRE MAYOR	1	83,971	83,971	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	1,904,130	1,776,084	93%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES ⁽³⁾	2	42,000	42,000	100%
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE GDL	1	163,000	163,000	100%
INDIVIDUALES ⁽³⁾	8	150,719	142,132	94%
VERMONT	34	524,297	480,423	92%
APOLO	46	895,953	849,669	95%
P12	10	91,868	76,888	84%
MAINE	6	152,926	142,617	93%
CALIFORNIA	29	349,307	318,348	91%
ESPACIO AGUASCALIENTES.	1	22,510	20,132	89%
LA VIGA	1	31,323	31,323	100%
R15	3	176,215	162,365	92%
SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,980	100%
SAMARA	1	133,772	132,528	99%
KANSAS	12	362,641	294,951	81%
OREGON	3	34,118	33,332	98%
INDIANA	17	256,161	256,161	100%
ALASKA	6	124,489	119,724	96%
TURBO	2	46,813	46,813	100%
FRIMAX	1	212,401	208,082	98%
Total	499	7,665,296	7,182,911	93.7%

(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) Para efectos de reporte las propiedades de Parque Empresarial Cancún y El Salto se reportarán dentro del portafolio de Individuales Industriales, las propiedades de Torre Diamante, Reforma 155, Artificios 40, Puerta del Hierro, Montes Urales, Torre Latino, Torre Diana, Saqqara y Patio Churubusco se reportarán dentro del Portafolio Individuales y Toluca y Park Tower Vallarta se reportarán dentro del Portafolio Turbo de ahora en adelante.

Ocupación del Portafolio por Geografía

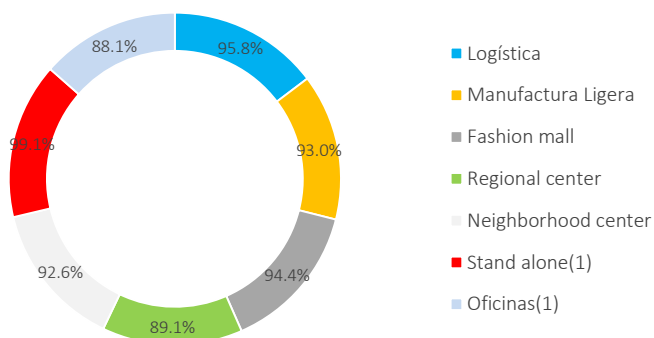
Estado	GLA Ocupado ⁽¹⁾		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA
AGUASCALIENTES	28,161	30,843	1,248
BAJA CALIFORNIA	9,025	-	4,054
BAJA CALIFORNIA SUR	22,627	-	-
CAMPECHE	951	-	-
CHIAPAS	31,266	-	-
CHIHUAHUA	103,775	82,086	-
CIUDAD DE MEXICO	501,503	44,934	650,004
COAHUILA	43,711	119,267	-
COLIMA	13,546	-	381
DURANGO	1,163	23,185	-
ESTADO DE MEXICO	460,037	2,431,977	52,387
GUANAJUATO	27,533	20,664	-
GUERRERO	60,590	-	-
HIDALGO	59,790	-	-
JALISCO	553,141	212,404	13,937
MICHOACAN	1,061	-	-
MORELOS	23,221	4,627	-
NAYARIT	42,961	-	-
NUEVO LEON	206,199	306,173	32,765
OAXACA	33,559	-	-
PUEBLA	1,050	45,508	655
QUERETARO	20,692	-	-
QUINTANA ROO	220,245	18,000	15,352
SAN LUIS POTOSI	9,279	21,182	-
SINALOA	12,722	-	820
SONORA	67,458	15,959	5,711
TABASCO	19,185	-	-
TAMAULIPAS	25,098	248,273	1,437
TLAXCALA	35,450	-	-
VERACRUZ	91,265	-	5,014
YUCATAN	43,826	-	3,973
	2,770,090	3,625,083	787,738

(1) Excluye el área rentable en desarrollo

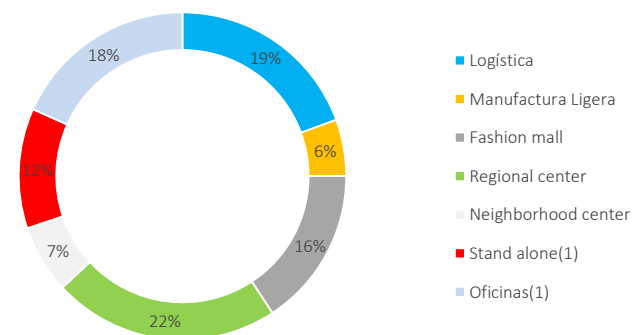
Resumen por Subsegmento

Subsegmento	GLA Total (000 m ²)	GLA Ocupado (000 m ²)	% Ocupación	\$/m2/mes (Ps.)	NOI 2T17 (Ps. 000) ²
Logística	3,170.8	3,037.6	95.8%	71.1	591,542.0
Manufactura Ligera	622.9	579.0	93.0%	95.0	156,775.0
Fashion mall	452.8	427.4	94.4%	317.4	443,559.9
Regional center	1,331.5	1,186.8	89.1%	192.9	629,280.1
Neighborhood center	361.0	334.3	92.6%	207.0	190,020.7
Stand alone ⁽¹⁾	880.9	873.1	99.1%	140.9	333,804.1
Oficinas ⁽¹⁾	845.4	744.6	88.1%	333.3	515,073.3
Total general	7,665.3	7,182.9	93.7%	\$149.8	\$2,860,055.1

Ocupación por Subsegmento
(%GLA) 2T17



NOI por Subsegmento
(% NOI) 2T17



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

Suplemento Informativo

Propiedades en Operación

Segmento	# Propiedades	GLA	Ingresos (000's)	Ocupación	Ajuste de Estabilización Ingresos Trimestrales (000's) ⁽¹⁾
Comercial	309	2,970,513	1,794,593.0	93.3%	1,794,593.0
Industrial	105	3,802,881	806,320.0	95.3%	806,320.0
Oficinas ⁽²⁾	85	891,902	596,806.0	88.3%	629,006.0
Total	499	7,665,296	3,197,719.0	93.7%	3,229,919.0

Adquisiciones no Incluidas en el Trimestre Actual

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

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

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

Portafolio en Desarrollo

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado	Ingreso Estimado Adicional	Ingreso Estimado Anual Total	Fecha de
						(A)	(B)	(A+B) ⁽¹⁾	Entrega
La Viga	La Viga	Oficinas	102,000	1,440.9	132.1	53.7	171.3	225.0	4Q'17
G-30	Berol	Oficinas	48,052	1,321.5	0.0	15.2	128.8	144.0	4Q'17
Individuales	Torre Cuarzo ⁽³⁾	Comercial / Oficinas	72,000	3,157.3	214.7	0.0	362.0	362.0	3Q'17
Apolo	Tlalpan	Comercial	95,967	1,165.3	163.7	0.0	114.0	114.0	4Q'17
Turbo	Espacio Tollocan	Comercial	17,839	426.6	41.4	0.0	53.0	53.0	4Q'17
Individuales	Midtown Jalisco	Comercial / Oficinas	105,000	1,556.8	2,811.2	0.0	579.4	579.4	2Q'18
G-30	Mariano Escobedo ⁽²⁾	Oficinas	12,000	359.5	40.5	0.0	61.0	61.0	3Q'18
Total			452,858	9,427.8	3,403.6	68.9	1,469.5	1,538.4	

Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado	Ingreso Estimado Adicional	Ingreso Estimado Anual Total	Fecha de
						(A)	(B)	(A+B) ⁽¹⁾	Entrega
Mitikah	Mitikah ⁽⁴⁾	Comercial / Oficinas	326,089	1,700.0	7,127.3	0	1,644	1,644	2Q'24

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

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

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

- Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas
- Excluye el valor de la tierra
- Incluye pago diferido aproximadamente de 46.5 millones de CBFIs
- El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra)

Co-inversión Helios

- Helios ha aportado Ps. 2,300 millones de los Ps. 3,800 millones comprometidos,
- Se han invertido en el proyecto Ps 1,700 millones,
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 326,089 m2 que se construirán en dos fases y se estima que concluirá a mediados del 2024.

La información financiera se resume a continuación:

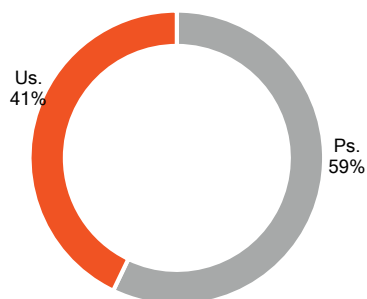
	30/06/2017
Activos circulantes	\$ 922,705
Propiedades de inversión	\$ 7,252,714
Pasivos	\$ 252,481
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 6,222,938
Participación no controladora	\$ 1,700,000
	30/06/2017
Utilidad del año	\$ 8,149
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 1,758

Perfil Crediticio

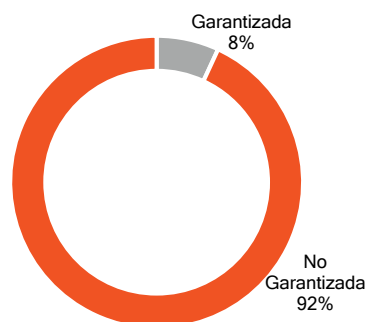
Al cierre de este trimestre nos encontramos en cabal cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

Métrica	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	31.6%	Menor o igual a 60%	Cumple	✓
Límite de deuda garantizada	2.5%	Menor o igual a 40%	Cumple	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	2.25x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados	318.8%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓

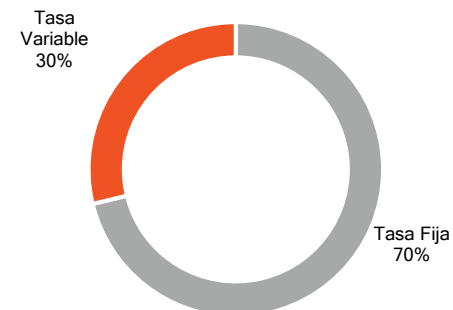
Ps. vs Us.⁽²⁾



Garantizado vs No Garantizado⁽²⁾



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽²⁾



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

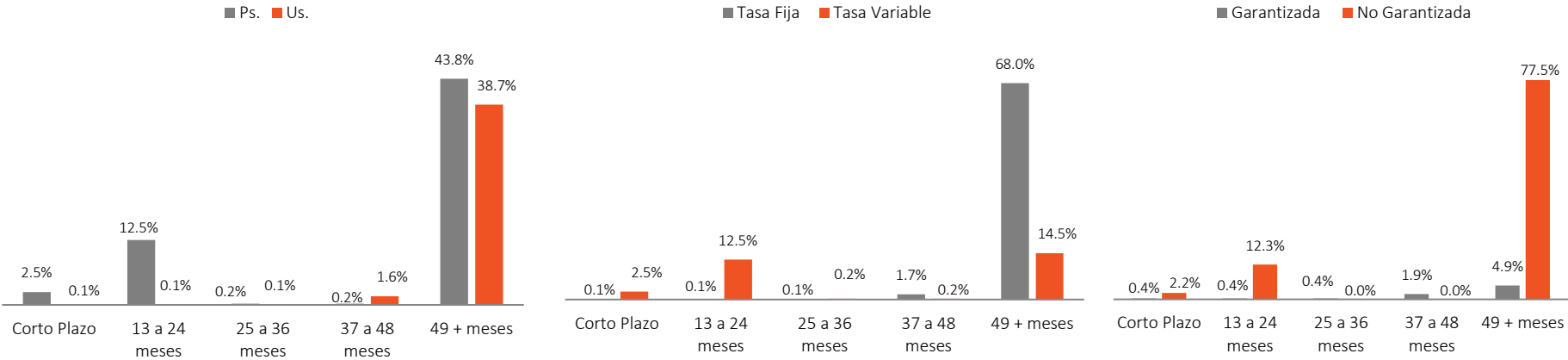
Cumplimiento con Regulación de FIBRAS (CNBV)

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	5793.4
Utilidad de operación después de distribuciones	7,980.1
Líneas de crédito	14,891.2
Subtotal	28,664.7
Servicio de la deuda	8,501.5
CapEx	3,592.0
Subtotal	12,093.5



	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV)	31.3%	Menor o igual a 50%	Cumple	✓
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	2.4x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple	✓



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

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

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

Cifras en millones de pesos

Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral de Ps. 1,701.9 millones correspondiente al período del 1 de abril de 2017 al 30 de junio de 2017. Esto es equivalente a Ps. 0.5115 por CBFi e implica un pago de 98.9% del FFO del trimestre.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

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

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	30/06/2017	31/12/2016
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 1,870,940	\$ 5,554,120
Inversiones en valores	4.	2,122,509	1,956,101
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	1,221,790	990,594
Otras cuentas por cobrar	6.	833,632	519,700
Fundación Funo, A.C. Parte relacionada		147,957	80,293
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		1,808,089	2,141,696
Pagos anticipados		972,589	430,717
Total de activo circulante		8,977,506	11,673,221
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	183,897,093	172,739,278
Inversiones en asociadas	8.	4,195,509	5,178,900
Instrumentos financieros derivados	11.	368	515,055
Otros activos, Neto	9.	1,809,193	1,920,523
Total de activo no circulante		189,902,163	180,353,756
Total de activos		\$ 198,879,669	\$ 192,026,977

Pasivos y Patrimonio	Notas	30/06/2017	31/12/2016
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 1,631,569	\$ 633,911
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12.	5,311,518	3,232,397
Rentas cobradas por anticipado		159,889	165,362
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15.	122,287	93,266
Total de pasivo circulante		7,225,263	4,124,936
Préstamos a largo plazo	10.	60,239,108	64,172,642
Otras cuentas por pagar a largo plazo		107,169	125,530
Instrumentos financieros derivados		702,515	-
Depósitos de los arrendatarios		837,125	825,067
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		166,164	135,467
Total de pasivo		69,277,344	69,383,642
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	17.	94,925,839	95,383,575
Utilidades retenidas		32,375,413	25,524,669
Otros resultados integrales		(133,315)	(103,006)
Total de patrimonio controlado		127,167,937	120,805,238
Participación no controladora		2,434,388	1,838,097
Total de patrimonio		129,602,325	122,643,335
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 198,879,669	\$ 192,026,977

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	Notas	30/06/2017	Transacciones del segundo trimestre 2017	31/03/2017	30/06/2016	Transacciones del segundo trimestre 2016	31/03/2016
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 6,275,127	\$ 3,136,113	\$ 3,139,014	\$ 5,658,034	\$ 2,830,737	\$ 2,827,297
Ingresos por mantenimiento		647,747	335,099	312,648	590,168	299,738	290,430
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		125,156	61,606	63,550	76,016	38,332	37,684
Comisión por administración		95,988	47,238	48,750	37,500	18,750	18,750
		7,144,018	3,580,056	3,563,962	6,361,718	3,187,557	3,174,161
Honorarios de administración		(362,013)	(183,285)	(178,728)	(335,567)	(169,556)	(166,011)
Gastos de operación		(469,282)	(234,040)	(235,242)	(388,737)	(193,848)	(194,889)
Gastos de mantenimiento		(676,538)	(347,709)	(328,829)	(641,461)	(321,576)	(319,885)
Predial		(168,418)	(83,278)	(85,140)	(153,142)	(76,626)	(76,516)
Seguros		(75,905)	(38,358)	(37,547)	(63,221)	(32,080)	(31,141)
		(1,752,156)	(886,670)	(865,486)	(1,582,128)	(793,686)	(788,442)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		5,391,862	2,693,386	2,698,476	4,779,590	2,393,871	2,385,719
Gastos por intereses		(2,356,964)	(1,235,062)	(1,121,902)	(1,693,102)	(880,259)	(812,843)
Ingresos por intereses		262,220	143,567	118,653	64,467	26,320	38,147
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		3,297,118	1,601,891	1,695,227	3,150,955	1,539,932	1,611,023
Utilidad cambiaria, Neta		3,134,332	653,151	2,481,181	(1,616,750)	(1,694,071)	77,321
Efecto de valuación en instrumentos financieros		(49,939)	95,984	(145,923)	(193,352)	(193,352)	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas		2,431,845	1,287,638	1,144,207	4,171,992	2,897,147	1,274,845
Amortización plataforma administrativa		(97,492)	(48,746)	(48,746)	(97,492)	(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(64,975)	(32,517)	(32,458)	(60,005)	(39,357)	(20,648)
Otros gastos		(6,304)	-	(6,304)	-	-	-
Bono ejecutivo	13.	(89,693)	(39,693)	(50,000)	(240,626)	(116,288)	(124,338)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 8,554,892	\$ 3,517,708	\$ 5,037,184	\$ 5,114,722	\$ 2,345,265	\$ 2,769,457
Participación controladora		\$ 8,535,005	\$ 3,508,591	\$ 5,026,414	\$ 4,461,796	\$ 1,723,789	\$ 2,738,007
Participación no controladora		19,887	9,117	10,770	652,926	621,476	31,450
		\$ 8,554,892	\$ 3,517,708	\$ 5,037,184	\$ 5,114,722	\$ 2,345,265	\$ 2,769,457

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2017	30/06/2016
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 8,554,892	\$ 5,114,722
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(2,431,845)	(4,171,992)
Utilidad no realizada en moneda extranjera	(3,669,962)	1,253,829
Amortizaciones de plataforma y comisiones	162,467	220,718
Bono ejecutivo	89,693	240,626
Intereses a favor	(262,220)	(64,467)
Intereses a cargo	2,356,964	1,693,102
Efecto de valuación en instrumentos financieros	49,939	193,352
Total	4,849,928	4,479,890
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(231,196)	(251,690)
Otras cuentas por cobrar	(313,932)	3,925
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(67,664)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	333,607	1,145,774
Pagos anticipados	(541,872)	(38,319)
(Disminución) incremento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(24,728)	1,728,016
Cuentas por pagar partes relacionadas	29,021	49,711
Otras cuentas por pagar a largo plazo	(18,361)	-
Rentas cobradas por anticipado	25,224	(2,658)
Depósitos de los arrendatarios	12,058	47,342
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	4,052,085	7,161,991
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(2,589,460)	(2,986,547)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(913,758)	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(1,964,359)
Inversiones en valores	(166,408)	(2,054,382)
Intereses recibidos	148,743	64,467
Fujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,520,883)	(6,940,821)
Actividades de financiamiento:		

Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(525,818)	(9,583,976)
Obtención de préstamos	1,410,000	14,561,558
Contribuciones de patrimonio	600,000	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(3,346,800)	(3,237,429)
Intereses pagados	(2,351,764)	(1,545,571)
Flujo neto de efectivo (utilizado) obtenido de actividades de financiamiento	<u>(4,214,382)</u>	<u>194,582</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(3,683,180)	415,752
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>5,554,120</u>	<u>5,995,918</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 1,870,940</u>	<u>\$ 6,411,670</u>

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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de
junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, y por los periodos de seis
y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016**



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

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, y por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 30 de junio 2017 y al 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)

Activos	Notas	30/06/2017	31/12/2016
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 1,870,940	\$ 5,554,120
Inversiones en valores	4.	2,122,509	1,956,101
Rentas por cobrar a clientes, Neto	5.	1,221,790	990,594
Otras cuentas por cobrar	6.	833,632	519,700
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	147,957	80,293
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		1,808,089	2,141,696
Pagos anticipados		972,589	430,717
Total de activo circulante		8,977,506	11,673,221
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	183,897,093	172,739,278
Inversiones en asociadas	8.	4,195,509	5,178,900
Instrumentos financieros derivados	11.	368	515,055
Otros activos, Neto	9.	1,809,193	1,920,523
Total de activo no circulante		189,902,163	180,353,756
Total de activos		\$ 198,879,669	\$ 192,026,977

Pasivos y Patrimonio	Notas	30/06/2017	31/12/2016
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 1,631,569	\$ 633,911
Cuentas por pagar y gastos acumulados	12.	5,311,518	3,232,397
Rentas cobradas por anticipado		159,889	165,362
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	122,287	93,266
Total de pasivo circulante		7,225,263	4,124,936
Préstamos a largo plazo	10.	60,239,108	64,172,642
Otras cuentas por pagar a largo plazo		107,169	125,530
Instrumentos financieros derivados	11.	702,515	-
Depósitos de los arrendatarios		837,125	825,067
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		166,164	135,467
Total de pasivo		69,277,344	69,383,642
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	94,925,839	95,383,575
Utilidades retenidas		32,375,413	25,524,669
Otros resultados integrales		(133,315)	(103,006)
Total de patrimonio controlado		127,167,937	120,805,238
Participación no controladora		2,434,388	1,838,097
Total de patrimonio		129,602,325	122,643,335
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 198,879,669	\$ 192,026,977

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	Notas	30/06/2017	Transacciones del segundo trimestre 2017	31/03/2017	30/06/2016	Transacciones del segundo trimestre 2016	31/03/2016
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 6,275,127	\$ 3,136,113	\$ 3,139,014	\$ 5,658,034	\$ 2,830,737	\$ 2,827,297
Ingresos por mantenimiento		647,747	335,099	312,648	590,168	299,738	290,430
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		125,156	61,606	63,550	76,016	38,332	37,684
Comisión por administración		95,988	47,238	48,750	37,500	18,750	18,750
		7,144,018	3,580,056	3,563,962	6,361,718	3,187,557	3,174,161
Honorarios de administración		(362,013)	(183,285)	(178,728)	(335,567)	(169,556)	(166,011)
Gastos de operación		(469,282)	(234,040)	(235,242)	(388,737)	(193,848)	(194,889)
Gastos de mantenimiento		(676,538)	(347,709)	(328,829)	(641,461)	(321,576)	(319,885)
Predial		(168,418)	(83,278)	(85,140)	(153,142)	(76,626)	(76,516)
Seguros		(75,905)	(38,358)	(37,547)	(63,221)	(32,080)	(31,141)
		(1,752,156)	(886,670)	(865,486)	(1,582,128)	(793,686)	(788,442)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		5,391,862	2,693,386	2,698,476	4,779,590	2,393,871	2,385,719
Gastos por intereses		(2,356,964)	(1,235,062)	(1,121,902)	(1,693,102)	(880,259)	(812,843)
Ingresos por intereses		262,220	143,567	118,653	64,467	26,320	38,147
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		3,297,118	1,601,891	1,695,227	3,150,955	1,539,932	1,611,023
Utilidad cambiaria, Neta		3,134,332	653,151	2,481,181	(1,616,750)	(1,694,071)	77,321
Efecto de valuación en instrumentos financieros		(49,939)	95,984	(145,923)	(193,352)	(193,352)	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas		2,431,845	1,287,638	1,144,207	4,171,992	2,897,147	1,274,845
Amortización plataforma administrativa		(97,492)	(48,746)	(48,746)	(97,492)	(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(64,975)	(32,517)	(32,458)	(60,005)	(39,357)	(20,648)
Otros gastos		(6,304)	-	(6,304)	-	-	-
Bono ejecutivo	13.	(89,693)	(39,693)	(50,000)	(240,626)	(116,288)	(124,338)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 8,554,892	\$ 3,517,708	\$ 5,037,184	\$ 5,114,722	\$ 2,345,265	\$ 2,769,457
Participación controladora		\$ 8,535,005	\$ 3,508,591	\$ 5,026,414	\$ 4,461,796	\$ 1,723,789	\$ 2,738,007
Participación no controladora		19,887	9,117	10,770	652,926	621,476	31,450
		\$ 8,554,892	\$ 3,517,708	\$ 5,037,184	\$ 5,114,722	\$ 2,345,265	\$ 2,769,457

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2016		\$ 97,742,581	\$ 15,615,797	\$ -	\$ 113,358,378	\$ -	\$ 113,358,378
Contribuciones de patrimonio	15.	1,381,267	-	-	1,381,267	163,515	1,544,782
Distribuciones a tenedores	15.	(1,860,909)	(1,376,520)	-	(3,237,429)	-	(3,237,429)
Utilidad neta e integral consolidada		-	4,461,796	-	4,461,796	652,926	5,114,722
Saldos al 30 de junio de 2016		\$ 97,262,939	\$ 18,701,073	\$ -	\$ 115,964,012	\$ 816,441	\$ 116,780,453
Saldos al 31 de diciembre de 2016		\$ 95,383,575	\$ 25,524,669	\$ (103,006)	\$ 120,805,238	\$ 1,838,097	\$ 122,643,335
Contribuciones de patrimonio	15.	1,204,803	-	-	1,204,803	576,404	1,781,207
Distribuciones a tenedores	15.	(1,662,539)	(1,684,261)	-	(3,346,800)	-	(3,346,800)
Utilidad neta e integral consolidada		-	8,535,005	-	8,535,005	19,887	8,554,892
Otros resultados integrales del año		-	-	(30,309)	(30,309)	-	(30,309)
Saldos al 30 de junio de 2017		\$ 94,925,839	\$ 32,375,413	\$ (133,315)	\$ 127,167,937	\$ 2,434,388	\$ 129,602,325

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016
(En miles de pesos)

	30/06/2017	30/06/2016
Actividades de operación:		
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 8,554,892	\$ 5,114,722
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(2,431,845)	(4,171,992)
Utilidad no realizada en moneda extranjera	(3,669,962)	1,253,829
Amortizaciones de plataforma y comisiones	162,467	220,718
Bono ejecutivo	89,693	240,626
Intereses a favor	(262,220)	(64,467)
Intereses a cargo	2,356,964	1,693,102
Efecto de valuación en instrumentos financieros	49,939	193,352
Total	4,849,928	4,479,890
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(231,196)	(251,690)
Otras cuentas por cobrar	(313,932)	3,925
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(67,664)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	333,607	1,145,774
Pagos anticipados	(541,872)	(38,319)
(Disminución) incremento en:		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(24,728)	1,728,016
Cuentas por pagar partes relacionadas	29,021	49,711
Otras cuentas por pagar a largo plazo	(18,361)	-
Rentas cobradas por anticipado	25,224	(2,658)
Depósitos de los arrendatarios	12,058	47,342
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	4,052,085	7,161,991
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(2,589,460)	(2,986,547)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(913,758)	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(1,964,359)
Inversiones en valores	(166,408)	(2,054,382)
Intereses recibidos	148,743	64,467
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3,520,883)	(6,940,821)
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(525,818)	(9,583,976)
Obtención de préstamos	1,410,000	14,561,558
Contribuciones de patrimonio	600,000	-
Distribuciones a los fideicomitentes	(3,346,800)	(3,237,429)
Intereses pagados	(2,351,764)	(1,545,571)
Flujo neto de efectivo (utilizado) obtenido de actividades de financiamiento	(4,214,382)	194,582
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(3,683,180)	415,752
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	5,554,120	5,995,918
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 1,870,940	\$ 6,411,670

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por el periodo de seis y tres meses que terminó el 30 de junio de 2017 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a) Información general

El Fideicomiso F/1401 de Deutsche Bank México, S. A., ("Fibra UNO") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario"). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

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

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

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

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

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en la calle de Quintana Roo No. 3 Despacho 3 Col. Roma Sur, Ciudad de México.

1) Adquisiciones del segundo trimestre

Portafolio	Tipo de adquisición
Saqqara (i)	Oficinas
Escatto (ii)	Industrial
Fashion Mall Tuxtla (iii)	Comercial

- i. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Saqqara". El precio de adquisición de esta propiedad fue por \$702.2 millones de pesos y fue pagado en efectivo.
- ii. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Escatto". El precio de adquisición de este terreno para desarrollo fue por \$80 millones de pesos y fue pagado en efectivo.
- iii. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Fashion Mall Tuxtla". El precio de adquisición de fue por \$2,690 millones de pesos. Al 30 de junio de 2017, el precio de esta adquisición se encuentra pendiente de pago y se muestra en el balance general condensado consolidado en el rubro de cuentas por pagar y gastos acumulados.

2) Eventos relevantes del segundo trimestre

- i. Con fecha 23 de junio de 2017, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Santander un monto de \$1,000 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 20 de diciembre de 2017.
- ii. Con fecha 16 de junio de 2017, Fibra UNO realizó la entrega de 14.2 millones de dólares americanos por concepto de depósito de seriedad para la adquisición de la propiedad denominada "La Teja" y se muestra en el balance general condensado consolidado en el rubro de otras cuentas por cobrar.

- iii. Con fecha 12 de junio de 2017, Fibra UNO pagó el crédito sin garantía contratado con Actinver por un monto de \$410 millones de pesos el cual devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.80%. Con esa misma fecha Fibra UNO, realizó una disposición sobre esta línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 27 de julio de 2018.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

La Administración de Fibra UNO considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos. Los resultados del periodo de seis y tres meses no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año.

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
		30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2017	31/12/2016
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 18,129	\$ 543,761	\$ 734,388	\$ 712,578
Fid./2584 Mitikah (ii)	Mixto	21.58%	23.11%	1,758	25,519	1,700,000	1,125,519
Total				\$ 19,887	\$ 569,280	\$ 2,434,388	\$ 1,838,097

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso 1127

	30/06/2017	31/12/2016
Activos circulantes	\$ 54,390	\$ 37,307
Propiedades de inversión	\$ 3,232,049	\$ 3,160,323
Pasivos	\$ 35,242	\$ 11,994
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 2,516,809	\$ 2,473,058
Participación no controladora	\$ 734,388	\$ 712,578
	30/06/2017	31/12/2016
Utilidad del año	\$ 80,465	\$ 1,869,736
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 18,129	\$ 543,761

Fideicomiso 2584

	30/06/2017	31/12/2016
Activos circulantes	\$ 922,705	\$ 619,002
Propiedades de inversión	\$ 7,252,714	\$ 4,542,658
Pasivos	\$ 252,481	\$ 401,035
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 6,222,938	\$ 3,660,445
Participación no controladora	\$ 1,700,000	\$ 1,125,555
	30/06/2017	31/12/2016
Utilidad del año	\$ 8,149	\$ 84,905
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 1,758	\$ 25,519

b) Estacionalidad

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

c) Valuación de las propiedades de inversión a fechas intermedias

Al cierre de cada año, Fibra UNO contrata a peritos independientes para valuar las propiedades de inversión de acuerdo a la técnica de flujos descontados. En la información condensada consolidada intermedia, la Administración aplica factores globales al valor del cierre del ejercicio inmediato anterior, referidos primordialmente a la inflación y el tipo de cambio del peso contra el dólar americano. En consecuencia, no existe una valuación detallada en la información intermedia adjunta.

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

a. IFRS nuevas

Modificaciones a la IAS 12

Impuestos a la utilidad (1)

Modificaciones a la IAS 7	Estados de flujo de efectivo (1)
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones (1)

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

Modificaciones a la IAS 12, Impuestos a la utilidad: Reconocimiento de Activos por Impuesto Diferido por Pérdidas No Realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuesto diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.

La IAS 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la medición de pasivos o activos por impuestos corrientes o diferidos. Las enmiendas aclararan los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, para abordar la diversidad en la práctica.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 7 Estado de Flujos de Efectivo: Proporcionar revelaciones

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

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

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La administración de Fibra UNO espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

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

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

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

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

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

La administración de Fibra UNO no espera impactos significativos como resultado de estas modificaciones.

3. Efectivo y efectivo restringido	30/06/2017	31/12/2016
Efectivo y bancos	\$ 1,861,926	\$ 5,543,788
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	9,014	10,332
	\$ 1,870,940	\$ 5,554,120
4. Inversiones en valores	30/06/2017	31/12/2016
Valores gubernamentales de negociación	\$ 2,122,509	\$ 1,956,101
5. Rentas por cobrar a clientes	30/06/2017	31/12/2016
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,371,109	\$ 1,084,690
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(149,319)	(94,096)
	\$ 1,221,790	\$ 990,594
6. Otras cuentas por cobrar	30/06/2017	31/12/2016
Depósito de seriedad	\$ 622,898	\$ 366,000
Comisión por administración	150,833	113,333
Otras cuentas por cobrar	59,901	40,367
	\$ 833,632	\$ 519,700
7. Propiedades de inversión	30/06/2017	31/12/2016
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 160,191,499	\$ 153,350,580
Inversión en proceso de construcción	19,827,829	15,578,504
Reservas territoriales	1,350,763	1,350,763
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,527,002	2,459,431
	\$ 183,897,093	\$ 172,739,278

Concepto	Tipo	Propiedades	30/06/2017	31/12/2016
Saldos al inicio del período			\$ 172,739,278	\$ 151,822,122
Adquisiciones:				
Saqqara	Oficinas	1	702,240	-
Escatto	Industrial	1	80,000	-
Fashion Mall Tuxtla	Comercial	1	2,690,000	-
Doña Rosa	Industrial	1	2,108,033	-
Midtown Jalisco	Desarrollo	1	-	440,000
Tower Vallarta	Comercial	1	-	1,477,096
Torre Cuarzo	Desarrollo	1	-	2,898,091
Espacio Toluca	Desarrollo	1	-	229,295
Puerta de Hierro	Comercial	1	-	700,000
El Salto Jalisco	Industrial	1	-	180,000
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición			2,589,460	5,878,590
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			2,988,082	9,114,084
Saldos al final del período			\$ 183,897,093	\$ 172,739,278

8. Inversiones en asociadas	% de participación	30/06/2017	31/12/2016
Torre Mayor	49%	\$ 2,714,409	\$ 2,999,348
Torre Diana	50%	1,481,100	2,179,552
		\$ 4,195,509	\$ 5,178,900

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

9. Otros activos, Neto	30/06/2017	31/12/2016
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(705,281)	(593,951)
	\$ 1,809,193	\$ 1,920,523

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

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de Junio de 2017				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	oct-20	\$ -	70,890
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2%	sep-23	2,897,143	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.8%	jun-18	410,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.25%	dic-17	1,000,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	dic-23	256,778	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	dic-23	533,586	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	jun-19	6,850,059	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,448,377	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,633,448	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIE + 0.65%	abr-19	883,750	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Saldos insolutos al 30 de junio del 2017 \$					28,534,041	1,870,890
Tipo de cambio al 30 de junio de 2017						18.0279
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$						33,728,217
Saldos insolutos al 30 de junio de 2017 en pesos equivalentes						62,262,258
Préstamos a corto plazo						(1,631,569)
Total préstamos a largo plazo						60,630,689
Costo de la transacción						(550,619)
Valor razonable de la deuda						159,038
\$						60,239,108

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

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

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

11. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

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

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

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

Al 30 de junio de 2017, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de nueve SWAPS de divisas y dos SWAPS de tasa de interés que se muestran en los Estados Consolidados Condensado de Posición Financiera en el rubro de Instrumentos financieros derivados en el pasivo no circulante por \$702.5 millones de pesos y un Collar que se muestra en el rubro de instrumentos financieros derivados en el activo no circulante por \$368. Al 31 de diciembre de 2016, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de seis SWAPS y un Collar que se muestran en los Estados Consolidados Condensado de Posición Financiera en el rubro de Instrumentos financieros derivados en el activo no circulante por \$515 millones de pesos.

Las características de los SWAPS utilizados para la cobertura de los riesgos antes mencionados y su valor razonable al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

No.	Nocional miles USD	Nocional miles MXP	Tipo de Cambio	FUNO paga	FUNO recibe	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 30/06/17
1	50,000	944,750	18.8950	TIIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	(43,251)
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	(51,982)
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	(70,996)
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	(74,308)
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	(36,759)
6	40,000	739,000	18.4750	TIIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	(25,608)
7	25,000	-	20.3465	TIIE + 3.09%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(59,212)
8	50,000	-	19.6000	TIIE + 2.80%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(56,522)
9	75,000	-	20.3700	TIIE + 3.06%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(176,892)
10	-	2,046,207	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	(74,388)
11	-	896,650	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	(32,597)
	450,000	8,600,357						(702,515)

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

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

Las características del Collar y su valor razonable al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 son las siguientes:

Nocional MXP	Piso	Techo	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 30/06/17
1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	30/06/2028	368

Nocional MXP	Piso	Techo	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 31/03/17
1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	30/06/2028	4,578

Al 30 de junio de 2017 la posición primaria cubierta por todos los SWAPS asciende a \$450 millones de dólares americanos, de los cuales \$350 millones de dólares americanos cubren principal e intereses y \$100 millones de dólares americanos cubren únicamente principal, así mismo se tienen \$2,942.9 millones de pesos que cubren únicamente tasas de interés.

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

12. Cuentas por pagar y gastos acumulados	30/06/2017	31/12/2016
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	\$ 4,051,222	\$ 1,947,373
Intereses por pagar	862,476	985,461
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	283,740	168,834
Proveedores	114,080	130,729
	\$ 5,311,518	\$ 3,232,397

13. Pagos basados en CBFIS

Los costos de compensación relacionados a este plan al 30 de junio de 2017 y 2016, fueron por \$89.7 millones de pesos y \$240.6 millones de pesos, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2016 fueron por \$169.9 millones de pesos. Durante el segundo trimestre de 2017 derivado de este programa se pusieron en circulación 4,301,897 CBFIs.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	30/06/2017	30/06/2016
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 48,750	\$ 37,500
Gastos por:		
Fibra UNO Administración		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	\$ 173,190	\$ 138,100
Honorarios de administración 0.5% (1)	\$ 310,000	\$ 285,440
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 179,150	\$ 1,043,775
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 518,069	\$ 313,158
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ 372	\$ 63,948
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	\$ 183,204	\$ 180,218
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	\$ 136,470	\$ 126,897
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	\$ -	\$ 15,901
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	\$ -	\$ 223

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

5. De acuerdo con lo establecido en el contrato de prestación de servicios, Fibra UNO pagará a Luxe Administración, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento del portafolio Morado (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes), con la intermediación del Representante Inmobiliario, incluyendo el derecho de traspaso (guante), topado a cinco años de vigencia del contrato de arrendamiento.
6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/06/2017	31/12/2016
Por cobrar:		
Fundación FUNO, A. C.	\$ 82,005	\$ 80,293
Parks Operadora Hotelera	37,178	-
Otras	28,774	-
	\$ 147,957	\$ 80,293
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 80,933	\$ 72,900
Jumbo Administración	25,517	20,366
Otras	15,837	-
	\$ 122,287	\$ 93,266

15. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- ii. Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, existen 3,289,543,506 y 3,249,305,750 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
9 de mayo de 2017	1,684,261	1,684,261	-
9 de febrero de 2017	1,662,539	-	1,662,539
Total al 30 de junio de 2017	\$ 3,346,800	\$ 1,684,261	\$ 1,662,539
9 de noviembre de 2016	\$ 1,586,799	\$ 317,360	\$ 1,269,439
9 de agosto de 2016	1,546,480	221,880	1,324,600
9 de mayo de 2016	1,607,651	1,376,520	231,131
11 de febrero de 2016	1,629,778	-	1,629,778
Total al 31 de diciembre de 2016	\$ 6,370,708	\$ 1,915,760	\$ 4,454,948

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de capital \$1,662.5 millones de pesos y \$4,454.9 millones de pesos, respectivamente, de los cuales \$1,662.5 millones de pesos y \$1,629.8 millones de pesos, corresponden al ejercicio 2016 y 2015, respectivamente.

16. Compromisos

- Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- Con fecha 19 de julio de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal por \$1,701,891.9. Esta distribución será pagada a más tardar por Fibra UNO el 9 de agosto de 2017 y el número de CBFIs elegible para dicha distribución serán 3,326,983,408 CBFIs.

17. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 19 de julio de 2017.
