

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

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017



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

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de
2018 y al 31 de diciembre de 2017, y por los periodos de tres meses terminados el
31 de marzo de 2018 y 2017**

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

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

Activos	Notas	31/03/2018	31/12/2017
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 3,749,858	\$ 3,228,444
Inversiones en valores	4.	-	2,406,004
Rentas por cobrar a clientes	5.	1,371,971	1,449,060
Otras cuentas por cobrar	6.	485,809	599,750
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	55,251	60,512
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,040,579	3,318,298
Pagos anticipados		1,738,817	1,411,421
Total de activo circulante		10,442,285	12,473,489
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	206,625,489	203,064,242
Inversiones en asociadas	8.	4,210,293	4,364,675
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Instrumentos financieros derivados	11.	35	443,698
Otros activos	9.	1,658,696	1,708,942
Total de activo no circulante		213,756,977	210,844,021
Total de activos		\$ 224,199,262	\$ 223,317,510
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	Notas	31/03/2018	31/12/2017
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 2,975,234	\$ 2,474,703
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	1,694,804	1,878,598
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		621,050	1,834,223
Rentas cobradas por anticipado		208,464	204,883
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	246,151	210,101
Total de pasivo circulante		5,745,703	6,602,508
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	63,096,851	65,587,443
Otras cuentas por pagar		47,989	53,277
Depósitos de los arrendatarios		903,349	921,417
Rentas cobradas por anticipado		422,440	276,331
Instrumentos financieros derivados		907,459	-
Total de pasivo a largo plazo		65,378,088	66,838,468
Total de pasivo		71,123,791	73,440,976
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	112,952,438	113,541,663
Utilidades retenidas		31,294,298	27,642,558
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		68,030	(19,865)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		4,890,110	4,895,099
Total de patrimonio controladora		149,204,876	146,059,455
Participación no controladora		3,870,595	3,817,079
Total de patrimonio de los fideicomitentes		153,075,471	149,876,534
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 224,199,262	\$ 223,317,510

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

	Notas	31/03/2018	31/03/2017
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 3,684,513	\$ 3,139,014
Ingresos por mantenimiento		363,394	312,648
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		55,667	63,550
Comisiones		26,232	48,750
		4,129,806	3,563,962
Honorarios de administración		(201,708)	(178,728)
Gastos de operación		(268,017)	(235,242)
Gastos de mantenimiento		(441,914)	(328,829)
Predial		(100,741)	(85,140)
Seguros		(39,294)	(37,547)
		(1,051,674)	(865,486)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		3,078,132	2,698,476
Gastos por intereses		(1,203,666)	(1,121,902)
Ingresos por intereses		137,880	118,653
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		2,012,346	1,695,227
Ganancia en venta de propiedades de inversión		22,896	-
Ganancia cambiaria, Neta		1,935,017	2,481,181
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados		(702,900)	(145,923)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	7.	1,662,426	1,144,207
Amortización plataforma administrativa		(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(37,660)	(32,458)
Otros gastos		-	(6,304)
Bono ejecutivo	13.	(23,742)	(50,000)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 4,819,637	\$ 5,037,184
Participación controladora		\$ 4,797,746	\$ 5,026,414
Participación no controladora		21,891	10,770
		\$ 4,819,637	\$ 5,037,184

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
 Por el período del 1 de enero al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 (en miles de pesos)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al 1 de enero de 2016		\$ 95,383,575	\$ 20,629,570	\$ (103,006)	\$ 4,895,099	\$ 120,805,238	\$ 1,838,097	\$ 122,643,335
Contribuciones de patrimonio	15.	19,820,627	-	-	-	19,820,627	1,938,743	21,759,370
Distribuciones a tenedores	15.	(1,662,539)	(5,104,953)	-	-	(6,767,492)	-	(6,767,492)
Utilidad neta e integral consolidada		-	12,117,941	-	-	12,117,941	40,239	12,158,180
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo		-	-	83,141	-	83,141	-	83,141
Saldos al 31 de diciembre de 2017		\$ 113,541,663	\$ 27,642,558	\$ (19,865)	\$ 4,895,099	\$ 146,059,455	\$ 3,817,079	\$ 149,876,534
Contribuciones de patrimonio	15.	123,742	-	-	-	123,742	31,625	155,367
Distribuciones a tenedores	15.	(712,967)	(1,307,715)	-	-	(2,020,682)	-	(2,020,682)
Efecto acumulado adopción IFRS 9	2d.	-	161,709	-	-	161,709	-	161,709
Reserva para recompra de CBFIs		-	-	-	(4,989)	(4,989)	-	(4,989)
Utilidad neta e integral consolidada		-	4,797,746	-	-	4,797,746	21,891	4,819,637
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo		-	-	87,895	-	87,895	-	87,895
Saldos al 31 de marzo de 2018		\$ <u>112,952,438</u>	\$ <u>31,294,298</u>	\$ <u>68,030</u>	\$ <u>4,890,110</u>	\$ <u>149,204,876</u>	\$ <u>3,870,595</u>	\$ <u>153,075,471</u>

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos que terminaron el 31 de marzo de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

	31/03/2018	31/03/2017
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 4,819,637	\$ 5,037,184
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(1,662,426)	(1,144,207)
Ganancia cambiaria no realizada	(3,277,257)	(2,338,856)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(22,896)	-
Amortizaciones de la plataforma, comisiones y otros gastos financieros	86,406	81,204
Bono ejecutivo	23,742	50,000
Intereses a favor	(137,880)	(118,653)
Intereses a cargo	1,203,666	1,121,902
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	702,900	145,923
Total	1,735,892	2,834,497
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	77,089	(205,132)
Otras cuentas por cobrar	(26,284)	(18,451)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,261	(3,621)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	277,719	185,754
Pagos anticipados	(327,396)	(620,690)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(183,794)	(271,063)
Cuentas por pagar partes relacionadas	36,050	51,562
Otras cuentas por pagar a largo plazo	(5,288)	(11,001)
Rentas cobradas por anticipado	149,690	(14,785)
Depósitos de los arrendatarios	(18,068)	(3,331)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	1,720,871	1,923,739
Actividades de inversión:		
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	(1,220,696)	-
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(1,266,107)	(1,728,846)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	36,662
Inversiones en valores	2,406,004	-
Venta de propiedades de inversión	810,325	-
Inversión en asociadas	-	-
Intereses cobrados	226,217	61,360
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	955,743	(1,630,824)
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos de préstamos	(1,836,162)	(62,137)
Préstamos obtenidos	2,300,000	-
Contribuciones de patrimonio en efectivo	100,000	300,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(2,020,682)	(1,662,539)
Recompra de CBFIs	(4,989)	-
Intereses pagados	(693,367)	(1,416,036)
Flujo neto de efectivo obtenido (utilizado) de actividades de financiamiento	(2,155,200)	(2,840,712)
Efectivo y efectivo restringido:		
Disminución neta en efectivo y efectivo restringido	521,414	(2,547,797)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	3,228,444	5,554,120
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 3,749,858	\$ 3,006,323

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

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

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a) Información general y actividades

El Fideicomiso Irrevocable F/1401 de Deutsche Bank México, S. A., y Subsidiarias ("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 ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos fiscales netos generados por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeta a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs emitidos.

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

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

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

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en la calle Bosques de Duraznos No. 127, Piso 11, Oficina 1-A, Col. Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

1) **Eventos relevantes del primer trimestre**

- i. Fibra UNO, transmitió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” denominada “la huella”. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en la huella y cuya fecha estimada de terminación será junio de 2021. El precio final de venta de la huella está en función de una serie de variables relacionadas preponderantemente con el porcentaje de apalancamiento del proyecto, el precio de venta de las unidades y la utilidad que el Fideicomiso 2585 obtenga al término de la obra. Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a la huella por \$1,262,464, misma que se presenta dentro de otras cuentas por cobrar en el estado consolidado de posición financiera.
- ii. El 28 de marzo de 2018, Fibra UNO realizó una recompra de Certificados Bursátiles Fiduciarios en el mercado nacional por un importe total de \$4.9 millones, en base al programa de recompra de CBFIs establecido y aprobado durante Asamblea del Comité Técnico celebrada en 2015.
- iii. 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 del 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 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.
- iv. Con fecha 7 de marzo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos a una tasa TIIE más 1.25%, con vencimiento el 5 de junio de 2018.
- v. 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 10.4 millones de dólares estadounidenses y, al 31 de marzo de 2018, Fibra UNO ha recibido un depósito de seriedad por 3.1 millones de dólares estadounidenses, el cual se incluye en el rubro de pasivos acumulados y acreedores diversos en el estado de posición financiera consolidado condensado. Fibra UNO espera concluir ésta transacción durante el segundo trimestre de 2018.

- vi. 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 un monto de \$1,800 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a una tasa TIIE más 1% con vencimiento el 2 de agosto de 2018.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

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

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

b) Estacionalidad

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controladora		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controladora		Participación no controladora acumulada	
		31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017	31/03/2018	31/12/2017
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 14,530	\$ 31,439	\$ 747,845	\$ 737,490
Fid./2584 Mitikah (ii)	Mixto	35.80%	35.80%	<u>7,361</u>	<u>8,800</u>	<u>3,122,750</u>	<u>3,079,589</u>
Total				<u>\$ 21,891</u>	<u>\$ 40,239</u>	<u>\$ 3,870,595</u>	<u>\$ 3,817,079</u>

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso 1127

	31/03/2018	31/12/2017
Activos circulantes	\$ 107,483	\$ 77,295
Propiedades de inversión	\$ 3,269,642	\$ 3,242,617
Pasivos	\$ 57,793	\$ 46,543
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 2,571,487	\$ 2,535,879
Participación no controladora	\$ 747,845	\$ 737,490
	31/03/2018	31/12/2017
Utilidad del año	\$ 64,491	\$ 108,105
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 14,530	\$ 31,439

Fideicomiso 2584

	31/03/2018	31/12/2017
Activos circulantes	\$ 1,753,561	\$ 1,615,152
Propiedades de inversión	\$ 7,475,358	\$ 7,432,494
Pasivos	\$ 506,153	\$ 445,442
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	\$ 5,600,016	\$ 5,522,615
Participación no controladora	\$ 3,122,750	\$ 3,079,589
	31/03/2018	31/12/2017
Utilidad del año	\$ 20,562	\$ 15,779
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 7,361	\$ 8,800

d) Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera
IFRS nuevas

Fibra UNO ha aplicado las siguientes IFRS nuevas:

IFRS 9 Instrumentos financieros

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

IFRS 9, Instrumentos Financieros

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

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

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

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

IFRS 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

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

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

Las consideraciones de transición que Fibra UNO tiene en cuenta al aplicar el enfoque retrospectivo total en la adopción de la IFRS 15 que implica la reexpresión de la información financiera comparativa para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, y ajustar los montos que surgen como

resultado de las diferencias contables entre las normas de contabilidad actual "IAS 18" y "IAS 11" y la nueva norma, IFRS 15.

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

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

e) ***Cambio en política contable***

IAS 23 Costos por Préstamos

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

Sin embargo, con la finalidad de adecuarse a las prácticas contables de los mayores competidores de la industria, la próxima solicitud de financiamiento del proyecto Mitikah que generará intereses asociados a un activo totalmente en desarrollo valuados a costo de reposición y de que los estados financieros de Fibra UNO suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de la capitalización de Costos por Préstamos que afectan o afectarán la situación financiera de Fibra UNO, por lo que ha decidido adoptar de forma voluntaria a partir del 1 de enero de 2018 la IAS 23 Costos por Préstamos, con lo que a partir de esa fecha, comenzará a capitalizar los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable como parte del costo de dicho activo. Fibra UNO aplicará dicho cambio retroactivamente, por lo que a continuación se muestran los efectos de la adopción de la IAS 23 en los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y los estados consolidados de resultados al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, y en el estado consolidado condensado de resultados por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017.

Estados consolidados condensados intermedios de resultados por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2017

	Cifras reportadas al		Reclasificaciones		Cifras reformuladas al		Variación	%
	31/03/2017		Debe	Haber	31/03/2017			
Ingresos totales	3,563,962				3,563,962		-	
Gastos totales	(865,486)				(865,486)		-	
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	2,698,476				2,698,476		-	
Gastos por intereses	(1,121,902)			149,148	(972,754)		149,148	-13%
Ingresos por intereses	118,653				118,653		-	
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	1,695,227				1,844,375		149,148	
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	1,144,207		149,148		995,059		(149,148)	-13%
Otros ingresos (gastos)	2,197,750				2,197,750		-	
Utilidad neta e integral consolidada	5,037,184				5,037,184		-	
Participación controladora	5,026,414				5,026,414		-	
Participación no controladora	10,770				10,770		-	
	5,037,184		149,148	149,148	5,037,184		-	

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

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

Estado consolidado condensado de resultados al 31 de diciembre de 2017

	Cifras reportadas al		Reclasificaciones		Cifras reformuladas al		Variación	%
	31/12/2017		Debe	Haber	31/12/2017			
Ingresos totales	14,621,120				14,621,120		-	
Gastos totales	(3,633,297)				(3,633,297)		-	
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	10,987,823				10,987,823		-	
Gastos por intereses	(4,926,629)			590,162	(4,336,467)		590,162	-12%
Ingresos por intereses	637,929				637,929		-	
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	6,699,123				7,289,285		590,162	
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	4,505,385		590,162		3,915,223		(590,162)	-13%
Otros ingresos (gastos)	953,672				953,672		-	
Utilidad neta e integral consolidada	12,158,180		590,162	590,162	12,158,180		-	
Participación controladora	12,117,941				12,117,941		-	
Participación no controladora	40,239				40,239		-	
	12,158,180		590,162	590,162	12,158,180		-	

Al 31 de marzo de 2018, Fibra UNO capitalizó costos por préstamos por \$152 millones de pesos.

3. Efectivo y efectivo restringido	31/03/2018	31/12/2017
Efectivo y bancos	\$ 3,633,906	\$ 3,102,130
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	115,952	126,314
	\$ 3,749,858	\$ 3,228,444
4. Inversiones en valores	31/03/2018	31/12/2017
Valores gubernamentales de negociación	\$ -	\$ 2,406,004
5. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2018	31/12/2017
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,768,357	\$ 1,657,958
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(396,386)	(208,898)
	\$ 1,371,971	\$ 1,449,060
6. Otras cuentas por cobrar	31/03/2018	31/12/2017
Costos de obra por recuperar	\$ 90,118	\$ 90,118
Comisión por administración	233,597	208,269
Deposito de seriedad	114,576	114,576
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	140,225
Otras cuentas por cobrar	47,518	46,562
	\$ 485,809	\$ 599,750
7. Propiedades de inversión	31/03/2018	31/12/2017
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 185,410,852	\$ 179,129,129
Inversión en proceso de construcción	17,522,983	20,266,964
Reservas territoriales	1,124,149	1,124,149
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,567,505	2,544,000
	\$ 206,625,489	\$ 203,064,242

Concepto	Tipo	Propiedades	31/03/2018	31/12/2017
Saldos al inicio del período			\$ 203,064,242	\$ 172,739,278
Adquisiciones:				
Turbo	Mixto	16	-	7,550,709
Apolo II	Comercial	17	-	8,314,250
Frimax	Industrial	3	-	3,277,734
Saqqara	Oficinas	1	-	702,240
Venta terreno Kansas	Terreno	1	-	(116,425)
Venta UAG	Comercial	1	(638,000)	-
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición			2,382,439	5,735,117
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			1,816,808	4,861,339
Saldos al final del período			\$ 206,625,489	\$ 203,064,242

8. Inversiones en asociadas	% de participación	31/03/2018	31/12/2017
Torre Mayor	49%	\$ 2,654,685	\$ 2,821,995
Torre Diana	50%	1,555,608	1,542,680
		\$ 4,210,293	\$ 4,364,675

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	31/03/2018	31/12/2017
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	(855,778)	(805,532)
	\$ 1,658,696	\$ 1,708,942

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

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Marzo de 2018				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	nov-20	\$ -	68,034
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2%	sep-23	2,794,286	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.8%	jun-18	410,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 1.00%	ago-18	1,800,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	dic-23	530,278	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	dic-23	255,245	-
Hipotecario	Banorte	MXN	TIIE + 1.95%	jun-38	2,574,925	-
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIIE + 1.25%	jun-18	500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,563,275	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,757,032	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIE + 0.65%	abr-19	883,750	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	1,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIE + 0.85%	dic-22	6,100,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2018 \$					32,789,691	1,868,034
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2018						18.3445
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$						34,268,150
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2018 en pesos equivalentes						67,057,841
Prestamos a corto plazo						(2,975,234)
Total prestamos a largo plazo						64,082,607
Costo de la transacción						(495,776)
Valor razonable de la deuda						(489,980)
						\$ 63,096,851

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Diciembre de 2017				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	nov-20	\$ -	69,131
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2%	sep-23	2,828,571	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.8%	jun-18	410,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 1.00%	feb-18	1,800,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	dic-23	255,841	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	dic-23	531,558	-
Hipotecario	Banorte	MXN	TIIE + 1.95%	jun-38	2,574,925	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	2,526,338	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,717,302	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIE + 0.65%	abr-19	883,750	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	1,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIE + 0.85%	dic-22	6,100,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Saldos insolutos al 31 de diciembre del 2017					\$ 32,249,185	1,869,131
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2017						19.7354
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$						36,888,047
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2017 en pesos equivalentes						69,137,232
Prestamos a corto plazo						(2,474,703)
Total prestamos a largo plazo						66,662,529
Costo de la transacción						(529,189)
Valor razonable de la deuda						(545,897)
						\$ 65,587,443

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

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.

- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto) (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 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 31 de marzo de 2018, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra UNO se integra de nueve SWAPS de divisas y dos SWAPS de tasa de interés por \$(907.5) millones de pesos y un Collar por \$35, que se muestran en el rubro de instrumentos financieros derivados en el pasivo no circulante y el activo no circulante, respectivamente.

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

Las características de los SWAPS utilizados para la cobertura de los riesgos antes mencionados y su valor razonable al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 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 31/03/18
1	50,000	944,750	18.8950	TIIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	(78,434)
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	(70,384)
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	(105,127)
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	(92,065)
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	(78,503)
6	40,000	739,000	18.4750	TIIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	(53,120)
7	25,000	-	20.3465	TIIE + 3.09%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(76,811)
8	50,000	-	19.6000	TIIE + 2.80%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(89,817)
9	75,000	-	20.3700	TIIE + 3.06%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(229,871)
10	-	2,046,207	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	(23,173)
11	-	896,650	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	(10,154)
	450,000	8,600,357						(907,459)

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

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

Las características del Collar y su valor razonable al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

Nocional MXP	Piso	Techo	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 31/03/18
1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	30/06/2028	35

Nocional MXP	Piso	Techo	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 31/12/17
1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	30/06/2028	692

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

12. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/03/2018	31/12/2017
Intereses por pagar	\$ 734,093	\$ 977,070
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	775,270	748,319
Proveedores	185,441	153,209
	<u>\$ 1,694,804</u>	<u>\$ 1,878,598</u>

13. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de marzo de 2018 y 2017, fueron por \$23.7 millones de pesos y \$50 millones de pesos, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017 los costos de compensación relacionados al plan fueron por \$95 millones de pesos. Durante el segundo trimestre de 2017 derivado del programa se pusieron en circulación 4,301,897 CBFIs.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	31/03/2018	31/12/2017
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	<u>\$ 26,232</u>	<u>\$ 296,076</u>
Gastos por:		
Fibra UNO Administración		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 76,708</u>
Honorarios de administración 0.5% (1)	<u>\$ 180,000</u>	<u>\$ 653,904</u>
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 188,030</u>
Parks Concentradora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	<u>\$ 111,105</u>	<u>\$ -</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	<u>\$ 319,689</u>	<u>\$ 833,044</u>
G-30 LA Madre, S. A. P. I. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 172</u>
Jumbo Administración		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	<u>\$ 97,070</u>	<u>\$ 402,684</u>
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	<u>\$ 84,044</u>	<u>\$ 274,100</u>

- 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:

	31/03/2018	31/12/2017
Por cobrar:		
Parks Operadora Hotelera	\$ 47,912	\$ 59,526
Fundación FUNO, A. C.	-	152
Varios	7,339	834
	\$ 55,251	\$ 60,512

	31/03/2018	31/12/2017
Por pagar:		
Fibra UNO Administración	\$ 130,764	\$ 118,846
Jumbo Administración	43,305	27,999
Parks Concentradora	29,696	19,157
Parks Desarrolladora	19,238	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales	19,946	34,797
Fideicomiso 2304	-	6,045
Otros	3,202	3,257
	\$ 246,151	\$ 210,101

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 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, existen 3,964,259,186 y 3,956,776,551 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

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

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

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

16. Compromisos

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Con fecha 25 de abril de 2018, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal por \$2,093.8 millones. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de mayo de 2018 y el número de CBFIs elegible para dicha distribución es de 3,964,259,186 CBFIs.

17. Eventos posteriores

- a) El 5 de abril de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios 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.
- b) Durante abril de 2018 Fibra UNO realizó la recompra de 7,701,679 CBFIs en el mercado nacional por un importe total de \$226,061.

18. 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 25 de abril de 2018.
