

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

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



Fideicomiso Fibra UNO

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

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

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

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

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

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados

Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017

(En miles de pesos)

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

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

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

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

- iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. ("Jumbo Administración") (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades;
- v. Un contrato de administración de propiedades con Finsa Holding, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio ("Vermont");
- vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio ("Maine");
- vii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- viii. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S. A. de C. V.- para administrar día a día la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
- ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S. C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353, y
- x. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

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

Eventos relevantes del tercer trimestre

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

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

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

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

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

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

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

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

b) Reclasificaciones

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

c) Estacionalidad

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

d) Valuación de propiedades de inversión a fechas intermedias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso 1127

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

Fideicomiso 2584

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

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

IFRS nuevas

Fibra UNO ha aplicado las siguientes IFRS nuevas:

IFRS 9 Instrumentos financieros

IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

IFRS 9, Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

IFRS 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

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

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

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

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

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

g) *Cambio en política contable*

IAS 23 Costos por Préstamos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de septiembre de 2018					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	ago-18	feb-19	\$ -	-
Quirografario	Santander	MXN	TIE + 1.25%	jul-18	oct-18	-	-
Quirografario	Santander	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	ago-18	-	-
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	nov-18	-	-
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	nov-18	-	-
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	dic-18	-	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIE + 1.00%	jun-18	dic-18	-	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	jun-18	jun-19	100,000	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	dic-13	nov-20	-	65,841
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,725,714	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	527,995	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	254,187	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,598,977	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-13	dic-28	2,795,432	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	-
Hipotecario	Banorte	MXN	TIE + 1.95%	dic-17	jun-38	2,561,793	-
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2018						\$ 40,484,998	1,865,841
Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2018							18.8120
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	35,100,201
Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2018 en pesos equivalentes							75,585,199
Prestamos a corto plazo							(391,394)
Total prestamos a largo plazo							75,193,805
Costo de la transacción							(494,803)
Valor razonable de la deuda							(608,214)
						\$	74,090,788

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Diciembre de 2017				
		Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	nov-20	\$ -	69,131
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2%	sep-23	2,828,571	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	jun-18	410,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIE + 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	TIE + 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	TIE + 0.65%	abr-19	883,750	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	1,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIE + 0.85%	dic-22	6,100,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Saldos insolutos al 31 de diciembre del 2017 \$					32,249,185	1,869,131
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2017						19.7354
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$						36,888,047
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2017 en pesos equivalentes						69,137,232
Prestamos a corto plazo						(2,474,703)
Total prestamos a largo plazo						66,662,529
Costo de la transacción						(529,189)
Valor razonable de la deuda						(545,897)
\$						65,587,443

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

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

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

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

11. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Pagos basados en CBFIs

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

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

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

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

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

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

Los saldos con partes relacionadas son:

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

15. Patrimonio

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

Distribuciones

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

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

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

16. Compromisos

- Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- Con fecha 23 de septiembre de 2018, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de patrimonio por un total de \$2,164.5 millones de Pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de noviembre de 2018.

17. Aprobación de estados financieros

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