

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

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

(En miles de pesos)

Activos	Notas	30/06/2018	31/12/2017
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$ 3,503,940	\$ 3,228,444
Inversiones en valores	4.	-	2,406,004
Rentas por cobrar a clientes	5.	1,584,779	1,449,060
Otras cuentas por cobrar	6.	391,425	599,750
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	56,901	60,512
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,966,451	3,318,298
Pagos anticipados		1,755,307	1,411,421
Total de activo circulante		10,258,803	12,473,489
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7.	210,580,303	203,064,242
Inversiones en asociadas	8.	4,565,469	4,364,675
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Instrumentos financieros derivados	11.	-	443,698
Otros activos	9.	1,609,094	1,708,942
Total de activo no circulante		218,017,330	210,844,021
Total de activos		\$ 228,276,133	\$ 223,317,510

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	Notas	30/06/2018	31/12/2017
Pasivo circulante:			
Préstamos	10.	\$ 4,997,057	\$ 2,474,703
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	1,965,570	1,878,598
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		858,826	1,834,223
Rentas cobradas por anticipado		238,745	204,883
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	239,377	210,101
Total de pasivo circulante		8,299,575	6,602,508
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	67,407,183	65,587,443
Otras cuentas por pagar		341,327	53,277
Depósitos de los arrendatarios		942,922	921,417
Rentas cobradas por anticipado		389,706	276,331
Instrumentos financieros derivados	11.	107,537	-
Total de pasivo a largo plazo		69,188,675	66,838,468
Total de pasivo		77,488,250	73,440,976
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Aportaciones de los fideicomitentes	15.	113,176,153	113,541,663
Utilidades retenidas		29,748,186	27,642,558
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(117,216)	(19,865)
Reserva para la recompra de CBFI's		4,056,842	4,895,099
Total de patrimonio controladora		146,863,965	146,059,455
Participación no controladora		3,923,918	3,817,079
Total de patrimonio de los fideicomitentes		150,787,883	149,876,534
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		\$ 228,276,133	\$ 223,317,510

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

Estados consolidados condensados de resultados

Por los períodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2017 y 2016

(En miles de pesos)

	30/06/2018	Transacciones del segundo trimestre 2018	31/03/2018	30/06/2017	Transacciones del segundo trimestre 2017	31/03/2017
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 7,413,079	\$ 3,728,566	\$ 3,684,513	\$ 6,275,127	\$ 3,136,113	\$ 3,139,014
Ingresos por mantenimiento	755,125	391,731	363,394	647,747	335,099	312,648
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	117,272	61,605	55,667	125,156	61,606	63,550
Comisiones	59,508	33,276	26,232	95,988	47,238	48,750
	<u>8,344,984</u>	<u>4,215,178</u>	<u>4,129,806</u>	<u>7,144,018</u>	<u>3,580,056</u>	<u>3,563,962</u>
Honorarios de administración	(408,735)	(207,027)	(201,708)	(362,013)	(183,285)	(178,728)
Gastos de operación	(538,454)	(270,437)	(268,017)	(469,282)	(234,040)	(235,242)
Gastos de mantenimiento	(884,105)	(442,191)	(441,914)	(676,538)	(347,709)	(328,829)
Predial	(214,547)	(113,806)	(100,741)	(168,418)	(83,278)	(85,140)
Seguros	(78,570)	(39,276)	(39,294)	(75,905)	(38,358)	(37,547)
	<u>(2,124,411)</u>	<u>(1,072,737)</u>	<u>(1,051,674)</u>	<u>(1,752,156)</u>	<u>(886,670)</u>	<u>(865,486)</u>
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	<u>6,220,573</u>	<u>3,142,441</u>	<u>3,078,132</u>	<u>5,391,862</u>	<u>2,693,386</u>	<u>2,698,476</u>
Gastos por intereses	(2,513,219)	(1,309,553)	(1,203,666)	(2,356,964)	(1,235,062)	(1,121,902)
Ingresos por intereses	282,920	145,040	137,880	262,220	143,567	118,653
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	<u>3,990,274</u>	<u>1,977,928</u>	<u>2,012,346</u>	<u>3,297,118</u>	<u>1,601,891</u>	<u>1,695,227</u>
Utilidad en venta de propiedades de inversión	110,108	87,212	22,896	-	-	-
(Perdida) utilidad cambiaria, Neta	(189,351)	(2,124,368)	1,935,017	3,134,332	653,151	2,481,181
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(949,879)	(246,979)	(702,900)	(49,939)	95,984	(145,923)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	3,029,960	1,367,534	1,662,426	2,431,845	1,287,638	1,144,207
Amortización plataforma administrativa	(97,492)	(48,746)	(48,746)	(97,492)	(48,746)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(64,131)	(26,471)	(37,660)	(64,975)	(32,517)	(32,458)
Otros gastos	-	-	-	(6,304)	-	(6,304)
Bono ejecutivo	(147,835)	(124,093)	(23,742)	(89,693)	(39,693)	(50,000)
Utilidad neta e integral consolidada	<u>\$ 5,681,654</u>	<u>\$ 862,017</u>	<u>\$ 4,819,637</u>	<u>\$ 8,554,892</u>	<u>\$ 3,517,708</u>	<u>\$ 5,037,184</u>
Participación controladora	<u>\$ 5,668,841</u>	<u>\$ 871,095</u>	<u>\$ 4,797,746</u>	<u>\$ 8,535,005</u>	<u>\$ 3,508,591</u>	<u>\$ 5,026,414</u>
Participación no controladora	<u>12,813</u>	<u>(9,078)</u>	<u>21,891</u>	<u>19,887</u>	<u>9,117</u>	<u>10,770</u>
	<u>\$ 5,681,654</u>	<u>\$ 862,017</u>	<u>\$ 4,819,637</u>	<u>\$ 8,554,892</u>	<u>\$ 3,517,708</u>	<u>\$ 5,037,184</u>

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio 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 2017		\$ 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.	347,457	-	-	-	347,457	94,026	441,483
Distribuciones a tenedores	15.	(712,967)	(3,401,504)	-	-	(4,114,471)	-	(4,114,471)
Efecto acumulado adopción IFRS 9	2d.	-	(161,709)	-	-	(161,709)	-	(161,709)
Reserva para recompra de CBFIs		-	-	-	(838,257)	(838,257)	-	(838,257)
Utilidad neta e integral consolidada		-	5,668,841	-	-	5,668,841	12,813	5,681,654
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo		-	-	(97,351)	-	(97,351)	-	(97,351)
Saldos al 30 de junio de 2018		\$ 113,176,153	\$ 29,748,186	\$ (117,216)	\$ 4,056,842	\$ 146,863,965	\$ 3,923,918	\$ 150,787,883

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los períodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2018 y 2017
(En miles de pesos)

	30/06/2018	30/06/2017
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 5,681,654	\$ 8,554,892
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(3,029,960)	(2,431,845)
(Pérdida) ganancia cambiaria no realizada	187,498	(3,669,962)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(110,108)	-
Amortizaciones de la plataforma, comisiones y otros gastos financieros	161,623	162,467
Bono ejecutivo	147,835	89,693
Intereses a favor	(282,920)	(262,220)
Intereses a cargo	2,741,239	2,356,964
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	949,879	49,939
Total	<u>6,446,740</u>	<u>4,849,928</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(135,719)	(231,196)
Otras cuentas por cobrar	208,325	(313,932)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,611	(67,664)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	351,847	333,607
Pagos anticipados	(343,886)	(541,872)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	86,972	(24,728)
Cuentas por pagar partes relacionadas	29,276	29,021
Otras cuentas por pagar a largo plazo	288,050	(18,361)
Rentas cobradas por anticipado	147,237	25,224
Depósitos de los arrendatarios	21,505	12,058
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>7,103,958</u>	<u>4,052,085</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(4,385,752)	(2,589,460)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(913,758)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,128,680)	-
Inversiones en valores	2,406,004	(166,408)
Venta de propiedades de inversión	1,003,306	-
Intereses cobrados	240,322	148,743
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(2,864,800)</u>	<u>(3,520,883)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos y prepagos de préstamos	(6,017,359)	(525,818)
Préstamos obtenidos	9,504,098	1,410,000
Contribuciones de patrimonio en efectivo	300,000	600,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(4,114,471)	(3,346,800)
Recompra de CBFIs	(838,257)	-
Intereses pagados	(2,797,673)	(2,351,764)
Flujo neto de efectivo (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>(3,963,662)</u>	<u>(4,214,382)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Disminución neta en efectivo y efectivo restringido	275,496	(3,683,180)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>3,228,444</u>	<u>5,554,120</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 3,503,940	\$ 1,870,940

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

**Por el periodo de seis y tres meses que terminó el 30 de junio de 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 Galqua, 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 segundo trimestre

- i. El 29 de junio de 2018, Fibra UNO celebró un convenio de sustitución fiduciaria con efectos a partir del 1 de julio de 2018, nombrando a Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (Actinver) como nuevo fiduciario del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple (Deutsche Bank).

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 del 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 le 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.

- ii. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 29,030,615 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$833,267. Al 30 de junio de 2018, el importe total de CBFIS recomprados ascienda a 29,213,422 CBFIs equivalentes a \$838,257.
- iii. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO concretó la venta de un terreno ubicado en el municipio de Apodaca en el estado de Nuevo León, con un precio de venta por \$196.8 millones de pesos, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$87.2 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.

-
- iv. Con fecha 21 de junio 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 18 de diciembre de 2018.
 - v. Durante mayo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por un monto de \$1,000 millones, que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%, la cual con fecha 15 de junio de 2018, Fibra UNO pagó por un monto de \$1,000 millones de pesos. Así mismo, el 15 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,000 millones de la misma línea de crédito con Santander a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento el 14 de agosto de 2018.
 - vi. Con fecha 12 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por un monto de \$410 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.80%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$410 millones de la misma línea de crédito con Actinver a una tasa TIIE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.
 - vii. Con fecha 5 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con BBVA Bancomer por un monto de \$500 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.25%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$500 millones de la misma línea de crédito con BBVA Bancomer a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento el 30 de noviembre de 2018.
 - viii. Con fecha 4 de junio 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 30 de noviembre de 2018.
 - ix. Con fecha 4 de junio de 2018, Fibra UNO pre-pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banamex por un monto de \$1,800 millones de pesos que devengaba intereses a una tasa TIIE más 1.00% y con vencimiento el 2 de agosto de 2018. El 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a una tasa TIIE más 1.00% con vencimiento el 4 de diciembre de 2018.
 - x. El 13 de abril de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la amortización anticipada de la emisión certificados bursátiles fiduciarios con clave pizarra FUNO 16 por \$883,750, el cual devengaba intereses a una tasa TIIE más 0.65%.
 - xi. 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 TIIE+0.85% con vencimiento el 5 de diciembre de 2022.

2) Adquisiciones del segundo trimestre

- i. El 26 de abril de 2018, Fibra UNO cerró la compra del edificio de oficinas ubicado en Montes Urales 620. El precio de la adquisición fue por 60 millones de dólares estadounidenses equivalentes a \$1,145.8 millones de pesos pagados en efectivo.

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	
		30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2017
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 27,213	\$ 31,439	\$ 751,329	\$ 737,490
Fid./2584 Mitikah (ii)	Mixto	35.80%	35.80%	(14,400)	8,800	3,172,589	3,079,589
Total				\$ 12,813	\$ 40,239	\$ 3,923,918	\$ 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, rembolso, 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

	30/06/2018	31/12/2017
Activos circulantes	\$ 104,627	\$ 77,295
Propiedades de inversión	<u>\$ 3,286,948</u>	<u>\$ 3,242,617</u>
Pasivos	<u>\$ 56,779</u>	<u>\$ 46,543</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$ 3,334,796</u>	<u>\$ 2,535,879</u>
Participación no controladora	<u>\$ 751,329</u>	<u>\$ 737,490</u>

	30/06/2018	31/12/2017
Utilidad del año	<u>\$ 120,185</u>	<u>\$ 108,105</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	<u>\$ 27,213</u>	<u>\$ 31,439</u>

Fideicomiso 2584

	30/06/2018	31/12/2017
Activos circulantes	\$ 2,230,142	\$ 1,615,152
Propiedades de inversión	<u>\$ 7,526,463</u>	<u>\$ 7,432,494</u>
Pasivos	<u>\$ 894,626</u>	<u>\$ 445,442</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$ 8,861,980</u>	<u>\$ 5,522,615</u>
Participación no controladora	<u>\$ 3,172,589</u>	<u>\$ 3,079,589</u>

	30/06/2018	31/12/2017
Utilidad del año	<u>\$ (40,224)</u>	<u>\$ 15,779</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	<u>\$ (14,400)</u>	<u>\$ 8,800</u>

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 del 1 de enero al 30 de junio de 2017

	Cifras reportadas al 30/06/2017	Reclasificaciones Debe	Haber	Cifras reformuladas al 30/06/2017	Variación
Ingresos totales	\$ 3,580,056			\$ 3,580,056	-
Gastos totales	(886,670)			(886,670)	-
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	2,693,386			2,693,386	-
Gastos por intereses	(1,235,062)		244,217	(990,845)	244,217
Ingresos por intereses	143,567			143,567	-
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	\$ 1,601,891			\$ 1,846,108	244,217
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	1,287,638	244,217		1,043,421	(244,217)
Otros ingresos (gastos)	628,179			628,179	-
Utilidad neta e integral consolidada	\$ 3,517,708			\$ 3,517,708	-
Participación controladora	3,506,938			3,506,938	-
Participación no controladora	10,770			10,770	-
	\$ 3,517,708	244,217	244,217	\$ 3,517,708	-

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

	Cifras reportadas al 31/12/2017	Reclasificaciones Debe	Haber	Cifras reformuladas al 31/12/2017	Variación
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 Debe	Haber	Cifras reformuladas al 31/12/2017	Variación
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 junio de 2018, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$228 millones de pesos.

3. Efectivo y efectivo restringido	30/06/2018	31/12/2017
Efectivo y bancos	\$ 1,444,553	\$ 3,102,130
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	98,501	126,314
Inversiones en valores con vencimiento menor a 3 meses	1,960,886	-
	\$ 3,503,940	\$ 3,228,444
4. Inversiones en valores	30/06/2018	31/12/2017
Valores gubernamentales de negociación	\$ -	\$ 2,406,004
5. Rentas por cobrar a clientes	30/06/2018	31/12/2017
Rentas por cobrar a clientes	\$ 2,030,301	\$ 1,657,958
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(445,522)	(208,898)
	\$ 1,584,779	\$ 1,449,060
6. Otras cuentas por cobrar	30/06/2018	31/12/2017
Costos de obra por recuperar	\$ 90,118	\$ 90,118
Comisiones por cobrar	259,363	208,269
Depósito de seriedad	-	114,576
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de	-	140,225
Otras cuentas por cobrar	41,944	46,562
	\$ 391,425	\$ 599,750
7. Propiedades de inversión	30/06/2018	31/12/2017
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 186,856,537	\$ 179,129,129
Inversión en proceso de construcción	20,089,194	20,266,964
Reservas territoriales	1,042,563	1,124,149
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,592,009	2,544,000
	\$ 210,580,303	\$ 203,064,242

Concepto	Tipo	Propiedades	30/06/2018	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)	-
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición			4,385,752	5,735,117
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			2,732,135	4,861,339
Saldos al final del período			\$ 210,580,303	\$ 203,064,242

8. Inversiones en asociadas	% de participación	30/06/2018	31/12/2017
Torre Mayor	49%	\$ 2,871,761	\$ 2,821,995
Torre Diana	50%	1,693,708	1,542,680
		\$ 4,565,469	\$ 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	30/06/2018	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	(905,380)	(805,532)
	\$ 1,609,094	\$ 1,708,942

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

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de junio de 2018					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles
Quirografario	Santander	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	ago-18	\$ 1,000,000	-
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	nov-18	500,000	-
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	nov-18	500,000	-
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIE + 1.25%	jun-18	dic-18	500,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIE + 1.00%	jun-18	dic-18	1,800,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	jun-18	jun-19	410,000	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	dic-13	nov-20	-	66,572
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	2,760,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	529,089	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abi-16	dic-23	254,693	-
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	2,753,219	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	1,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-13	dic-28	2,559,731	-
Hipotecario	Banorte	MXN	TIE + 1.95%	dic-17	jun-38	2,574,925	-
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
		Saldos insoluto al 30 de junio de 2018 \$ 35,862,557		<u>1,866,572</u>			
		Tipo de cambio al 30 de junio de 2018		<u>19.8633</u>			
		Saldo de dólares en pesos equivalentes \$ 37,076,280		<u></u>			

Saldos insoluto al 30 de junio de 2018 en pesos equivalentes	<u>72,938,837</u>
Prestamos a corto plazo	<u>(4,997,057)</u>
Total prestamos a largo plazo	<u>67,941,780</u>
Costo de la transacción	<u>(473,958)</u>
Valor razonable de la deuda	<u>(60,639)</u>
\$	<u>67,407,183</u>

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 insoluto 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 insoluto 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 30 de junio 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 30 de junio de 2018 este instrumento ha llegado a su vencimiento.

Al 30 de junio 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 \$(107.5) 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 \$443.7.

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

No.	Nocial miles USD	Nocial miles MXP	Tipo de Cambio	FUNO paga	FUNO recibe	F. inicial	F. Final	Valor razonable en MXN al 30/06/18
1	50,000	944,750	18.8950	TIIE + 3.34%	5.25% USD	17/06/2016	30/01/2026	11,685
2	50,000	944,750	18.8950	TIIE - 2.77%	-	17/06/2016	30/01/2026	(15,926)
3	50,000	958,000	19.1600	TIIE + 3.51%	5.25% USD	28/06/2016	30/01/2026	(11,594)
4	50,000	958,000	19.1600	TIIE - 2.60%	-	28/06/2016	30/01/2026	(41,606)
5	60,000	1,113,000	18.5500	TIIE + 3.49%	5.25% USD	30/06/2016	30/01/2026	26,682
6	40,000	739,000	18.4750	TIIE + 3.59%	5.25% USD	08/07/2016	30/01/2026	17,292
7	25,000	-	20.3465	TIIE + 3.09%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(30,498)
8	50,000	-	19.6000	TIIE + 2.80%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	2,219
9	75,000	-	20.3700	TIIE + 3.06%	5.25% USD	30/01/2017	30/01/2026	(81,528)
10	-	2,046,207	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	10,942
11	-	896,650	-	TIIE a 28 días	7.73%	21/02/2017	15/09/2023	4,795
				450,000	8,600,357			(107,537)

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 30 de junio 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 30/06/18
1,889,500	4.50%	8.75%	01/07/2016	02/07/2018	-

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 junio 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 30 de junio 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	30/06/2018	31/12/2017
Intereses por pagar	\$ 941,726	\$ 977,070
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	935,675	748,319
Proveedores	88,169	153,209
	\$ 1,965,570	\$ 1,878,598

13. Pagos basados en CBFI's

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de CBFI's al 30 de junio de 2018 y 2017, fueron por \$147.8 millones de pesos y \$89.7 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 2018 y 2017, derivado del programa se pusieron en circulación 3,259,013 y 4,301,897 CBFI's, respectivamente.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	30/06/2018	31/12/2017
Ingresos por:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 56,428	\$ 296,076
Gastos por:		
Fibra UNO Administración:		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	\$ -	\$ 76,708
Honorarios de administración 0.5% (1)	<u>\$ 360,000</u>	<u>\$ 653,904</u>
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	<u>\$ 1,768,202</u>	<u>\$ 188,030</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	<u>\$ 594,560</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>\$ 200,278</u>	<u>\$ 402,684</u>
F2 Services		
Servicios recibidos (2)	<u>\$ 158,896</u>	<u>\$ 274,100</u>
Parks Mantenimiento, S. A. de C. V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	<u>\$ 82,277</u>	<u>\$ -</u>

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

5. Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios 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 Mitkah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/06/2018	31/12/2017
Por cobrar:		
Parks Operadora Hotelera, S.A. de C.V.	\$ 47,506	\$ 59,526
Varias	9,395	986
	\$ 56,901	\$ 60,512
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 124,887	\$ 118,846
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	18,090	27,999
Parks Concentrador, S.A. de C.V.	28,308	19,157
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	19,238	-
Parks Mantenimiento, S.C.	18,593	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	28,887	34,797
Fideicomiso 2304	-	6,045
Otros	1,374	3,257
	\$ 239,377	\$ 210,101

15. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos. el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, existen 3,938,304,777 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 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 junio de 2018	\$ 4,114,471	\$ 3,401,504	\$ 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 junio 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, 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 19 de julio 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 \$2,127.1 millones de pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de agosto de 2018 y el número de CBFIs elegible para dicha distribución es de 3,938,304,777 CBFIs.

17. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Gerardo Vargas Ateca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 19 de julio de 2018.
