

**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
31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los periodos de doce y tres
meses que terminaron el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre 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 del fideicomiso	4
Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios	6-22

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

	Activos	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Activo circulante:				
Efectivo y efectivo restringido	3.	\$	4,408,926	\$ 3,228,444
Inversiones en valores	4.		-	2,406,004
Rentas por cobrar a clientes	5.		1,308,157	1,449,060
Otras cuentas por cobrar	6.		419,080	599,750
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.		53,367	60,512
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado			2,915,441	3,318,298
Pagos anticipados			1,366,757	1,016,109
Total de activo circulante			10,471,728	12,078,177
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	7.		223,515,535	203,064,242
Inversiones en asociadas	8.		5,420,134	4,364,675
Otras cuentas por cobrar			1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados			347,951	395,312
Instrumentos financieros derivados	11.		267,245	443,698
Otros activos	9.		1,509,958	1,708,942
Total de activo no circulante			232,323,287	211,239,333
Total de activos			242,795,015	223,317,510
	Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	Notas	31/12/2018	31/12/2017
Pasivo a corto plazo:				
Préstamos	10.		2,390,561	2,474,703
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.		2,348,590	1,878,598
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión			435,236	1,834,223
Rentas cobradas por anticipado			332,147	204,883
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.		205,174	210,101
Total de pasivo a corto plazo			5,711,708	6,602,508
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	10.		77,175,549	65,587,443
Otras cuentas por pagar			292,727	53,277
Depósitos de los arrendatarios			957,077	921,417
Rentas cobradas por anticipado			552,639	276,331
Total de pasivo a largo plazo			78,977,992	66,838,468
Total de pasivo			84,689,700	73,440,976
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	15.		112,947,866	113,541,663
Utilidades retenidas			38,147,660	27,642,558
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo	11.		1,408	(19,865)
Reserva para la recompra de CBFI's			2,894,230	4,895,099
Total de patrimonio controladora			153,991,164	146,059,455
Participación no controladora			4,114,151	3,817,079
Total de patrimonio del fideicomiso			158,105,315	149,876,534
Total de pasivo y patrimonio del fideicomiso	\$		242,795,015	223,317,510

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados

Por los períodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En miles de Pesos)

	Nota	31/12/2018	Operaciones del cuarto trimestre 2018	30/09/2018	31/12/2017	Operaciones del cuarto trimestre 2017	30/09/2017
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 15,247,188	\$ 3,995,564	\$ 11,251,624	\$ 12,670,028	\$ 3,254,961	\$ 9,415,067
Ingresos por mantenimiento		1,589,735	419,925	1,169,810	1,400,070	414,877	985,193
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		267,584	78,893	188,691	254,946	68,522	186,424
Comisiones		100,622	20,416	80,206	296,076	165,497	130,579
		17,205,129	4,514,798	12,690,331	14,621,120	3,903,857	10,717,263
Honorarios de administración		(836,498)	(215,431)	(621,067)	(753,494)	(204,547)	(548,947)
Gastos de operación		(1,130,200)	(286,557)	(843,643)	(930,014)	(226,284)	(703,730)
Gastos de mantenimiento		(1,749,849)	(451,245)	(1,298,604)	(1,460,556)	(436,676)	(1,023,880)
Predial		(466,688)	(128,541)	(338,147)	(336,869)	(86,890)	(249,979)
Seguros		(211,950)	(70,861)	(141,089)	(152,364)	(38,229)	(114,135)
		(4,395,185)	(1,152,635)	(3,242,550)	(3,633,297)	(992,626)	(2,640,671)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		12,809,944	3,362,163	9,447,781	10,987,823	2,911,231	8,076,592
Gastos por intereses		(4,785,318)	(1,112,634)	(3,672,684)	(4,926,629)	(1,344,798)	(3,581,831)
Ingresos por intereses		600,755	139,870	460,885	637,929	263,152	374,777
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		8,625,381	2,389,399	6,235,982	6,699,123	1,829,585	4,869,538
Utilidad en venta de propiedades de inversión		223,291	49,115	174,176	83,800	83,800	-
(Perdida) utilidad cambiaria, Neta		(76,141)	(1,234,703)	1,158,562	691,541	(2,353,601)	3,045,142
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	11.	(948,972)	(367,109)	(581,863)	661,611	1,003,691	(342,080)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas		10,450,045	6,493,281	3,956,764	4,505,385	1,078,029	3,427,356
Amortización plataforma administrativa		(171,784)	(25,546)	(146,238)	(194,984)	(48,746)	(146,238)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(267,580)	(37,623)	(229,957)	(187,024)	(81,558)	(105,466)
Otros gastos		-	-	-	(6,304)	-	(6,304)
Bono ejecutivo	13.	(563,488)	(260,588)	(302,900)	(94,968)	21,187	(116,155)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 17,270,752	\$ 7,006,226	\$ 10,264,526	\$ 12,158,180	\$ 1,532,387	\$ 10,625,793
Participación controladora		17,180,277	6,969,527	10,210,750	12,117,941	1,522,040	10,595,901
Participación no controladora		90,475	36,699	53,776	40,239	10,347	29,892
		\$ 17,270,752	\$ 7,006,226	\$ 10,264,526	\$ 12,158,180	\$ 1,532,387	\$ 10,625,793

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes
 Por los períodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre 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 fiduciarios	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	11.	-	-	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.	1,298,824	-	-	-	1,298,824	206,597	1,505,421
Distribuciones a fiduciarios	15.	(1,892,621)	(6,513,466)	-	-	(8,406,087)	-	(8,406,087)
Efecto acumulado adopción IFRS 9	2f.	-	(161,709)	-	-	(161,709)	-	(161,709)
Reserva para recompra de CBFIs		-	-	-	(2,000,869)	(2,000,869)	-	(2,000,869)
Utilidad neta e integral consolidada		-	17,180,277	-	-	17,180,277	90,475	17,270,752
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	11.	-	-	21,273	-	21,273	-	21,273
Saldos al 31 de diciembre de 2018		\$ 112,947,866	\$ 38,147,660	\$ 1,408	\$ 2,894,230	\$ 153,991,164	\$ 4,114,151	\$ 158,105,315

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
 Por los períodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (En miles de Pesos)

Actividades de operación:				
Utilidad neta consolidada del año	\$ 17,270,752	\$ 12,158,180		
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:				
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(10,450,045)	(4,505,385)		
Ganancia cambiaria no realizada	739,047	(431,194)		
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(223,291)	(83,800)		
Amortizaciones de la plataforma, comisiones y otros gastos financieros	439,364	382,008		
Bono ejecutivo	563,488	94,968		
Reserva de cuentas incobrables	(28,830)	114,802		
Intereses a favor	(600,755)	(637,929)		
Intereses a cargo	4,785,318	4,926,629		
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	948,972	(661,611)		
Total	13,444,020	11,356,668		
Cambios en el capital de trabajo:				
(Incremento) disminución en:				
Rentas por cobrar a clientes	169,733	(573,268)		
Otras cuentas por cobrar	180,670	(80,045)		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7,145	19,781		
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	402,857	(1,176,602)		
Pagos anticipados	(303,287)	(980,704)		
Incremento (disminución) en:				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	469,992	593,574		
Cuentas por pagar partes relacionadas	(4,927)	116,835		
Otras cuentas por pagar a largo plazo	239,450	(72,253)		
Rentas cobradas por anticipado	403,572	180,385		
Depósitos de los arrendatarios	35,660	96,350		
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	15,044,885	9,480,721		
Actividades de inversión:				
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(9,407,291)	(6,025,406)		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,543,190)	(10,052,515)		
Inversiones en valores	2,406,004	(449,903)		
Venta de propiedades de inversión	1,391,101	60,000		
(Inversión) reembolso en asociadas	(890,661)	458,272		
Intereses recibidos	587,724	494,839		
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(8,456,313)	(15,514,713)		
Actividades de financiamiento:				
Pagos y prepagos anticipados de préstamos	(12,766,726)	(9,020,553)		
Obtención de préstamos	23,209,299	10,810,000		
Contribuciones de patrimonio	675,062	13,622,797		
Distribuciones a los fideicomitentes	(8,406,087)	(6,767,492)		
RecCompra de CBFIs	(2,000,869)	-		
Intereses pagados	(6,118,769)	(4,936,436)		
Flujo neto de efectivo (utilizado) de actividades de financiamiento	(5,408,090)	3,708,316		
Efectivo y efectivo restringido:				
Disminución neta en efectivo y efectivo restringido	1,180,482	(2,325,676)		
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	3,228,444	5,554,120		
Efectivo y efectivo restringido al final del período	\$ 4,408,926	\$ 3,228,444		

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

**Por el periodo de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 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 transparente en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, el resultado fiscal generado por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para cumplir con los requisitos 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 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 Galguá, 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, Colonia Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

Eventos relevantes del cuarto trimestre

- i. Durante el cuarto trimestre de 2018, Fibra UNO realizo la recompra de 35,240,534 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$844,259. Al 31 de diciembre de 2018, el importe total de CBFIS recomprados ascienda a 77,403,773 CBFIs equivalentes a \$2,000.9 millones de Pesos.
- ii. Durante el cuarto trimestre de 2018, Fibra UNO registró la venta del piso PH correspondiente a la propiedad ubicada en Reforma 155 con un precio de venta por \$117.7 millones de Pesos, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$49.1 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 cuarto trimestre de 2018, para el desarrollo del proyecto Mitikah, Fibra UNO dispuso de líneas de crédito simple con garantía hipotecaria, en las que Banco Santander fungo como el Banco agente Estructurador, por un monto total de \$660 millones de Pesos, que devengan intereses a una tasa TIE más 2.60%.
- iv. El 29 de noviembre de 2018, Fibra UNO adquirió un 21% de participación adicional sobre los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que integran la inversión en Torre Mayor de Reichmann International por 43.6 millones de Dólares Norteamericanos, por lo que al 31 de diciembre de 2018 Fibra UNO presenta una participación del 70% sobre la inversión en Torre Mayor.

Para efectos contables, Fibra Uno no consolida su participación en los fideicomisos que conforman la inversión en Torre Mayor ya que las decisiones fundamentales deben adoptarse en forma conjunta con Union Investment Real Estate GmbH.

- v. El 18 de diciembre de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer un monto por \$2,000 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1.25%.
- vi. El 15 de noviembre de 2018 y como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del Bono FUNO 17-2, se contrató un SWAP de tasas de interés conocido como “Interest Rate SWAP” por \$4,000 millones de Pesos que cubre únicamente la parte de intereses.
- vii. El 9 de noviembre de 2018, Fibra UNO pagó a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al tercer trimestre de 2018, por un monto de \$2,164.5 millones de Pesos o 0.5550 por CBFI, del cual 0.2525 corresponden a anticipo de distribución de resultado fiscal y 0.3025 corresponden a reembolso de capital.

2. **Bases de presentación**

a) **Bases de presentación**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Reportes financieros intermedios”. Fibra UNO 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 intermedios 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 intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 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 terminó el 31 de diciembre de 2017 han sido reclasificados 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

Al final de cada año la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. 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 Mexicano frente al Dólar Norteamericano. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen una valuación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable.

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra UNO consiste en registrarlas a su costo contable hasta el momento en que cobre su primera renta y hasta por los 12 meses subsecuentes o que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir un 80% de su ocupación; posteriormente se valuarán a su valor razonable.

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	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 47,518	\$ 31,439	\$ 749,933	\$ 737,490
Fid. /2584 Mitkah (ii)	Mixto	35.80%	35.80%	42,957	8,800	3,364,218	3,079,589
Total				\$ 90,475	\$ 40,239	\$ 4,114,151	\$ 3,817,079

- i. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como “Fideicomitente/Fideicomisario A” Fibra UNO como “Fideicomitente/Fideicomisario 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 Reforma 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/Fideicomisario A”, adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso 2353 como “Fideicomitente/Fideicomisario B” y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver cada uno con un 64.20% y 35.80%, respectivamente. La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado “Mitkah”, 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 Intermedios de Posición Financiera.

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

Fideicomiso 1127

	31/12/2018	31/12/2017
Activos	\$ 97,599	\$ 77,295
Propiedades de inversión	3,291,160	3,242,617
Pasivos	60,162	46,543
Patrimonio total	3,328,597	3,273,369
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,578,664	2,535,879
Participación no controladora	749,933	737,490
 Utilidad del año	 212,178	 108,105
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	164,660	76,666
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	<u>\$ 47,518</u>	<u>\$ 31,439</u>

Fideicomiso 2584

	31/12/2018	31/12/2017
Activos	\$ 4,362,490	\$ 1,615,152
Propiedades de inversión	6,761,132	7,432,494
Pasivos	1,726,365	445,442
Patrimonio total	9,397,257	8,602,204
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	6,033,039	5,522,615
Participación no controladora	3,364,218	3,079,589
 Utilidad del año	119,992	15,779
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	77,035	6,979
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 42,957	\$ 8,800

f) Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera**IFRS con entrada en vigor al 1 de enero de 2018**

Fibra UNO ha aplicado las siguientes IFRS:

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.

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de la reserva de cuentas incobrables es por \$180,068. Los incrementos a la reserva fueron por \$363,618 y las aplicaciones por \$392,448.

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 condensados intermedios 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.

IFRS con entrada en vigor al 1 de enero de 2019**IFRS 16 Arrendamientos**

La administración ha evaluado los posibles efectos que podrían desprenderse de la adopción de la IFRS 16 Arrendamientos con entrada en vigor al 1 de enero de 2019; y concluyó que no existen efectos materiales en la información financiera del fideicomiso.

3. Efectivo y efectivo restringido	31/12/2018	31/12/2017
Efectivo y bancos	\$ 853,991	\$ 3,102,130
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva de préstamos bancarios	236,144	126,314
Inversiones en valores con vencimiento menor a 3 meses	3,318,791	-
	\$ 4,408,926	\$ 3,228,444
4. Inversiones en valores	31/12/2018	31/12/2017
Valores gubernamentales de negociación	\$ -	\$ 2,406,004
5. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2018	31/12/2017
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,488,225	\$ 1,657,958
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(180,068)	(208,898)
	\$ 1,308,157	\$ 1,449,060
6. Otras cuentas por cobrar	31/12/2018	31/12/2017
Costos de obra por recuperar	\$ 90,118	\$ 90,118
Comisiones por cobrar	297,464	208,269
Depósito de seriedad	-	114,576
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	-	140,225
Otras cuentas por cobrar	31,498	46,562
	\$ 419,080	\$ 599,750
7. Propiedades de inversión	31/12/2018	31/12/2017
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 202,795,624	\$ 179,129,129
Inversión en proceso de construcción	17,256,175	20,266,964
Reservas territoriales	793,736	1,124,149
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,670,000	2,544,000
	\$ 223,515,535	\$ 203,064,242

Concepto	Tipo	Propiedades	31/12/2018	31/12/2017
Saldos al inicio del periodo			\$ 203,064,242	\$ 172,739,278
Adquisiciones:				
Montes Urales 620	Oficinas	1	1,145,760	-
Piso 5 Corporativo Interlomas	Oficinas	1	29,016	-
Terreno Matamoros	Terreno	1	4,872	-
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	Oficinas	1	(280,000)	-
Adiciones de propiedades de inversión y costos de adquisición			9,407,291	5,735,117
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			10,891,940	4,861,339
Saldos al final del período			\$ 223,515,535	\$ 203,064,242

Al 31 de diciembre de 2018, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$1,191.7 millones de Pesos, correspondientes al ejercicio 2018.

8. Inversiones en asociadas % de participación	31/12/2018	31/12/2017
Torre Mayor	\$ 3,632,624	\$ 2,821,995
Torre Diana	1,787,510	1,542,680
	\$ 5,420,134	\$ 4,364,675

El 29 de noviembre de 2018, Fibra UNO adquirió un 21% de participación adicional sobre Torre Mayor de Reichmann International por 43.6 millones de Dólares Norteamericanos (890.7 millones de Pesos Mexicanos), por lo que al 31 de diciembre de 2018 Fibra UNO presenta una participación del 70% sobre la inversión en Torre Mayor. Por lo que corresponde al ejercicio 2017 y del 1 de enero de 2018 al 28 de noviembre de 2018, la participación que ostentaba Fibra UNO era de 49%.

9. Otros activos	31/12/2018	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	(563,716)	(805,532)
	\$ 1,509,958	\$ 1,708,942

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

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2018					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIIE + 1.25%	dic-18	jun-19	\$ 2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	
Hipotecario	Santander	MXN	TIIE + 2.60%	ago-18	nov-25	660,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.8%	jun-18	jun-19	100,000	-
Hipotecario	Banorte	MXN	TIIE + 1.95%	dic-17	jun-38	2,548,661	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,691,428	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	253,670	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,851,039	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	526,877	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	Jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	dic-28	2,650,677	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	dic-13	nov-20	-	64,345
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2018 \$						43,203,252	1,864,345
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2018							19.6566
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$							36,646,684
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2018 en pesos equivalentes \$						79,849,936	
Prestamos a corto plazo						(2,390,561)	
Total prestamos a largo plazo						77,459,375	
Costo de la transacción						(486,868)	
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						203,042	
\$						77,175,549	

*Al 31 de diciembre de 2018 el valor de mercado de la UDI fue de 6.226631. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a este indicador ya se encuentran expresados en Pesos.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2017					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Hipotecario	Banorte	MXN	TIIE + 1.95%	dic-17	jun-38	\$ 2,574,925	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	6,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	1,000,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE+1.00%	oct-17	feb-18	1,800,000	
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE+1.80%	jun-17	jun-18	410,000	
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,828,571	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	255,841	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,717,302	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIIIE+0.65%	abr-16	abr-19	883,750	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	531,558	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	Jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	dic-28	2,526,338	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	dic-13	nov-20	-	69,131
Saldos insoluto s al 31 de diciembre de 2017						\$ 32,249,185	<u>1,869,131</u>
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2017							<u>19.7354</u>
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$ 36,888,047	
Saldos insoluto s al 31 de diciembre de 2017 en pesos equivalentes						\$ 69,137,232	
Prestamos a corto plazo						(2,474,703)	
Total prestamos a largo plazo						<u>66,662,529</u>	
Costo de la transacción						(529,189)	
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						(545,897)	
						\$ 65,587,443	

*Al 31 de diciembre de 2017 el valor de mercado de la UDI fue de 5.934551. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos 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 31 de diciembre de 2018 y 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 Neto de Operación (INO) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.20 a 1.

11. Instrumentos financieros derivados a largo plazo

Fibra UNO cuenta con diversos instrumentos derivados que tienen el objetivo de limitar parcialmente los riesgos de mercado ya sea de movimientos en las tasas de interés y/o tipo de cambio, que puedan afectar los costos y valores de su deuda.

A continuación, se puede ver una descripción de las distintas porciones de la deuda de Fibra UNO que cuentan con algún tipo de instrumento derivado para limitar sus riesgos de mercado y la explicación de los mismos.

Bono Internacional por 500 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026.

Para este bono se cuenta con dos tipos de estructuras de varios derivados cada una

- Una estructura de 7 instrumentos derivados que tienen dos objetivos:

- Cubrir parcialmente el pago del principal de dicho bono de deuda de una posible depreciación del peso al garantizar la compra total de 350 millones de Dólares Norteamericanos el día 30 de enero de 2026 a un tipo de cambio ponderado de 19.3540 Pesos por Dólar Norteamericano.
- Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en Dólares a una tasa de 5.25% en flujos variables en Pesos a una tasa ponderada de TIIE + 3.26%.

No.	Cobertura	[A]	[B]	[C]=[A-B]	[D]	[E]	[F]=[D-E]	[G]	[H]	[J]=[C+F+G+H]
		Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Valor razonable IFD 2017 (Balance)	Movimiento del año	Valuación de VR de la deuda por IFD 2018 (Balance)	Valuación de VR de la deuda por IFD 2017 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2018 (Resultados)
1	Valor razonable	75,400	109,795	(34,395)	(78,097)	202,956	(281,053)	(4,728)	5,888	(314,288)
2	Valor razonable	50,037	78,799	(28,762)	(51,826)	134,684	(186,510)	(3,940)	4,019	(215,193)
3	Valor razonable	49,921	72,371	(22,450)	(51,707)	134,375	(186,082)	(3,152)	3,893	(207,791)
4	Valor razonable	31,866	52,434	(20,568)	(27,064)	85,774	(112,838)	(3,940)	2,490	(134,856)
5	Valor razonable	44,452	67,995	(23,543)	(37,753)	119,652	(157,405)	(3,940)	3,378	(181,510)
6	Valor razonable	(12,996)	2,529	(15,525)	11,037	(34,981)	46,018	(1,970)	(569)	27,954
7	Valor razonable	(35,874)	8,159	(44,033)	32,368	(96,564)	128,932	(5,910)	(1,585)	77,404
		202,806	392,082	(189,276)	(203,042)	545,896	(748,938)	(27,580)	17,514	(948,280)

- Una estructura de 2 instrumentos derivados que tienen como objetivo el cubrir parcialmente el pago del principal de dicho bono de deuda de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 100 millones de Dólares Norteamericanos el día 30 de enero de 2026 a un tipo de cambio promedio de 19.03 Pesos por Dólar Norteamericano, como contraprestación Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte semestralmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocial en Pesos por una tasa anual promedio de TIIE - 2.69%.

No.	Cobertura	[A]	[B]	[C]=[A-B]	[D]	[E]			[F]=[C+D+E]	
		Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Valor razonable IFD 2017 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2018 (Resultados)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2017 (Patrimonio)	Movimiento del año
8	Flujo de efectivo	6,993	27,487	(20,494)	(3,940)	8,490	-	(31,087)	(15,143)	(15,944)
9	Flujo de efectivo	(15,474)	6,109	(21,583)	(3,940)	10,141	-	(40,304)	(24,922)	(15,382)
		(8,481)	33,596	(42,077)	(7,880)	18,631	-	(71,391)	(40,065)	(31,326)

Crédito Hipotecario Para el desarrollo Samara por \$2,691 millones de Pesos con pagos cada 30 días a tasa variable de TIIE + 2.00% y fecha de vencimiento en septiembre de 2023.

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 2 instrumentos derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 7.73%.

No.	Cobertura	[A]	[B]	[C]=[A-B]	[D]				[E]=[C+D+E]	
		Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Valor razonable IFD 2017 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2018 (Balance)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2017 (Patrimonio)	Movimiento del año
1	Flujo de efectivo	63,698	12,048	51,650	-	(2,759)	-	62,936	14,045	48,891
2	Flujo de efectivo	27,913	5,280	22,633	-	(1,209)	-	27,579	6,155	21,424
		91,611	17,328	74,283	-	(3,968)	-	90,515	20,200	70,315

Bono Nacional por \$8,100 millones de Pesos con pagos semestrales de intereses a tasa variable de TIIE + 0.85% con vencimiento en diciembre de 2022.

Para esta deuda se cuenta con un instrumento derivado que tiene como objetivo transformar parcialmente los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasa fija de 8.765% mas solo la parte de los flujos correspondientes a un monto nocional de \$4,000 millones de Pesos.

No.	Cobertura	[A]	[B]	[C]=[A-B]	[D]				[E]=[C+D+E]	
		Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Valor razonable IFD 2017 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2018 (Balance)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2017 (Patrimonio)	Movimiento del año
1	Flujo de efectivo	(18,691)	-	(18,691)	-	975	-	(17,716)	-	(17,716)
		(18,691)	-	(18,691)	-	975	-	(17,716)	-	(17,716)

Con la finalidad de limitar los movimientos al alza de la TIIE, con fecha 1 de julio de 2016, 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 contraparte si la tasa TIIE es inferior 4.5% y la contraparte pagaría a Fibra UNO si la TIIE es superior al 8.5%. Al 31 de diciembre de 2018 este instrumento ha llegado a su vencimiento y al 31 de diciembre de 2017 el valor razonable de este instrumento se muestra en la siguiente tabla.

No.	Cobertura	Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Valor razonable IFD 2017 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2018 (Balance)
1	Collar	-	692	(692)	-	-	(692)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el resumen de la posición total de los instrumentos financieros derivados y su impacto en los diferentes rubros de los estados financieros de Fibra UNO se muestran en la siguiente tabla:

Concepto	Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Valor razonable IFD 2017 (Balance)	Movimiento del año	Valuación de VR de la deuda por IFD 2018 (Balance)	Valuación de VR de la deuda por IFD 2017 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD (Resultados)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2017 (Patrimonio)	Movimiento del año
Total posición derivados	267,245	443,698	(176,453)	(203,042)	545,896	(748,938)	(35,460)	33,152	(948,972)	1,408	(19,865)	21,273

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

12. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/12/2018	31/12/2017
Intereses por pagar	\$ 1,040,790	\$ 977,070
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	942,901	748,319
Proveedores	364,899	153,209
	\$ 2,348,590	\$ 1,878,598

13. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron por \$563.4 millones de Pesos y \$94.9 millones de Pesos, respectivamente, y por los tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron por \$260.6 millones de Pesos y \$21.2 millones de Pesos, respectivamente. 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

Ingresos por:				
F1 Administración, S.C.				
Comisión por administración (6)	\$	94,528	\$	293,336
MTK Developers, S.A de C.V.				
Comisión por administración (6)		6,094		2,740
Gastos por:				
Fibra UNO Administración:				
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)		243,948		76,708
Honorarios de administración 0.5% (1)		730,835		653,904
Parks Concentrador, S.A. de C.V.				
Servicios recibidos capitalizados (4)		3,773,747		-
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)		1,220,872		833,044
Servicios de administración inmobiliaria (5)		3,669		-
G-30 LA Madre, S.A.P.I. de C.V.				
Servicios recibidos capitalizados (4)		-		172
Jumbo Administración				
Servicios de administración inmobiliaria (3)		419,246		402,684
Servicios recibidos capitalizados (4)		17,297		-
Luxe Administración y Control Inmobiliarios S.A.P.I. de C.V.				
Servicios de administración inmobiliaria (3)		3,203		-
F2 Services				
Servicios recibidos (2)		336,546		274,100
Parks Servicios, S.A. de C.V.				
Servicios de administración inmobiliaria (5)		20,737		-
Comercializadora Mobilia S.A.P.I. de C.V.				
Servicios de administración inmobiliaria (5)		8,691		-
Parks Mantenimiento, S.A. de C.V.				
Servicios de administración inmobiliaria (5)		192,081		-

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, 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 IVA correspondiente 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 mismos.
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 de Fiduciario 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 a valor de mercado y documentadas a través de contratos con vigencias que van desde los cinco años siendo renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/2018	31/12/2017
Por cobrar:		
Parks Operadora Hotelera, S.A. de C.V.	\$ 47,514	\$ 59,526
Varias	<u>5,853</u>	<u>986</u>
	\$ 53,367	\$ 60,512
	31/12/2018	31/12/2017
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 124,752	\$ 118,846
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	22,242	27,999
Parks Concentrador, S.A. de C.V.	29,044	19,157
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	19,238	-
Parks Mantenimiento, S.C.	3,774	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	5,633	34,797
Fideicomiso 2304	-	6,045
Otros	<u>491</u>	<u>3,257</u>
	\$ 205,174	\$ 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 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, existen 3,890,114,426 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 noviembre de 2018	\$ 2,164,503	\$ 984,849	\$ 1,179,654
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 31 de diciembre de 2018	\$ 8,406,087	\$ 6,513,466	\$ 1,892,621
4 de octubre de 2017	\$ 1,718,800	\$ 1,718,800	\$ -
9 de agosto de 2017	1,701,892	1,701,892	-
9 de mayo de 2017	1,684,261	1,684,261	-
9 de febrero de 2017	1,662,539	-	1,662,539
Total al 31 de diciembre de 2017	\$ 6,767,492	\$ 5,104,953	\$ 1,662,539

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$1,892.6 millones de Pesos y \$1,662.5 millones de Pesos, respectivamente, de los cuales, \$712.9 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2017 y \$1,662.5 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2016.

16. Compromisos

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Con fecha 28 de enero de 2019, 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 \$2,238.7 millones de Pesos. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 8 de febrero de 2019.

17 Eventos posteriores

- a) Durante enero de 2019, Fibra UNO inició ante la CNBV el proceso de cancelación de 77,403,773 CBFIs recomprados a la fecha, por lo que una vez concluido este proceso quedarán en circulación 3,890,114,426 CBFIs.
- b) A la fecha de estos Estados Financieros la Administración se encuentra concluyendo las actividades requeridas ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) para comenzar con la facturación al 50% de la tasa de IVA en la zona fronteriza norte.

18. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 25 de febrero de 2019.
