

ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS O CBFIs, EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO F/1401 "FIBRA UNO", CON CLAVE DE PIZARRA "FUNO11".

En la Ciudad de México, Ciudad de México, siendo las 10:00 horas del día 27 de abril de 2018, en el domicilio ubicado en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, México, Ciudad de México, se reunieron los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con Clave de Pizarra "FUNO11" (los "Tenedores" y "CBFIs") emitidos por Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable identificado con el número F/1401 (el "Fiduciario") y CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), en su calidad de representante común de los Tenedores (el "Representante Común"), con el objeto de celebrar una Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores a las cuales fueron previamente convocados, en PRIMERA CONVOCATORIA de conformidad con lo dispuesto por el artículo 64 Bis 1 y 68 de la Ley de Mercado de Valores, en relación con el artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y Cláusula octava, sección 8.1, numeral (v) del Fideicomiso F/1401 (el "Fideicomiso").

Los términos empleados en la presente Acta de Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores, con inicial mayúscula, tendrán el significado atribuido en el Fideicomiso o en la presente Acta.

Presidió la Asamblea la licenciada Mónica Jiménez Labora Sarabia, en nombre y representación del Representante Común (el "Presidente"). El Presidente designó como Secretario de la Asamblea al licenciado Guillermo Juárez Fuentes (el "Secretario").

El Presidente informó a los presentes que se encontraban presentes los señores Gonzalo Robina Ibarra, Gerardo Vargas Ateca y Javier Elizalde Vélez, en representación del Administrador del Fideicomiso, FI Management, S.C.

Acto seguido, el Presidente propuso y la Asamblea autorizó la designación de la Licenciada Guillermo Juárez Fuentes como escrutador (el "Escrutador"), quien después de haber aceptado el cargo conferido y haber protestado su fiel y legal desempeño, llevó a cabo un recuento de los CBFIs presentes o representados en esta Asamblea de Tenedores, previo examen de: (i) las tarjetas de admisión emitidas por el Representante Común a los Tenedores con anterioridad a esta fecha en términos del artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (las "Tarjetas de Admisión"); (ii) los listados de Tenedores expedidos por las Casas de Bolsa (los "Listados de Tenedores"); (iii) los poderes o cartas poder exhibidos por los Tenedores para acreditar sus facultades de representación en términos del artículo 49, Fracción III de la Ley del Mercado de Valores ("Poderes" y/o "Cartas Poder"). El Escrutador hizo constar que se encontraban presentes y debidamente representados en este acto 3,104,461,965 (Tres mil ciento cuatro millones cuatrocientos sesenta y un mil novecientos sesenta y cinco) CBFIs, equivalentes al 78.31% (setenta y ocho punto treinta y un por ciento) del total de los CBFIs en circulación con clave de pizarra "FUNO11".

La lista de asistencia preparada y certificada por el Escrutador y firmada por los Tenedores presentes o representados y por la Secretaria, se agrega al apéndice de esta Acta como **Anexo 1**.

Asimismo, el Escrutador certificó haber tenido a la vista las constancias de publicación de la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, realizada por el Fiduciario en

términos de la legislación aplicable y consistentes en: (a) un ejemplar de la publicación realizada por el Fiduciario en el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores (Emisnet) de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. de fecha 12 de abril de 2018; y (b) ejemplares de la publicación realizadas por el Representante Común en el Diario Oficial de la Federación y El Economista de fecha 12 de abril de 2018; documentos que se agregan al apéndice de esta Acta como **Anexo 2**.

El Presidente mencionó que, en términos de la cláusula octava, sección 8.1., numeral (vi) del Fideicomiso, para que la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, se requiere que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes; en virtud de lo anterior y con base en el informe presentado por la Escrutadora, el Presidente declaró legalmente instalada la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores y válidas todas las resoluciones adoptadas en la misma, en virtud de que se encuentran presentes 78.31% (setenta y ocho punto treinta y un por ciento) del total de los CBFIs en circulación.

Acto seguido, el Presidente procedió a dar lectura al Orden del Día de la Asamblea Anual General Ordinaria de Tenedores incluido en la primera convocatoria, de conformidad con lo siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley de Mercado de Valores, siguientes: (i) informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Mercado de Valores; (ii) informes del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iii) informe del Administrador del Fideicomiso, conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; (iv) informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2017, conforme a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores.**
- II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.**
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y ratificación de los Miembros del Comité Técnico y Secretario no miembro del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros Independientes.**
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación, de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico.**
- V. En su caso, designación de delegados especiales de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.**
- VI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.**

Los Tenedores aprobaron por unanimidad de votos la declaratoria del Presidente respecto de la legal instalación de la Asamblea General Anual Ordinaria, así como la anterior Orden del Día y procedieron a desahogar sus puntos de la manera siguiente:

DELIBERACIONES Y RESOLUCIONES

- I. Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley de Mercado de Valores, siguientes: (i) informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Mercado de Valores; (ii) informes del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iii) informe del Administrador del Fideicomiso, conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; (iv) informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2017, conforme a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores.**

En desahogo del primer punto del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea concedió la palabra al Licenciado Alejandro Chico Pizarro, quien en uso de la misma, y en su calidad de Secretario (no miembro) del Comité Técnico y de cada uno de los Comités, dió lectura al informe del Comité Técnico presentado ante esta Asamblea, respecto a las actividades llevadas a cabo por (i) El Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones, conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores; (ii) El Comité Técnico del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iii) El Administrador del Fideicomiso, en términos de lo establecido en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores; y (iv) El Comité Técnico del Fideicomiso, respecto a las actividades en las que tuvieron participación durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2017, así como las actividades recientes efectuadas y proyectadas por el Fideicomiso y cuyo informe estuvo a disposición de los Tenedores, con anterioridad a la celebración de la presente Asamblea.

Una vez finalizada la lectura del informe anteriormente señalado, después de discutir ampliamente sobre este punto del Orden del Día, los Tenedores presentes o representados procedieron a emitir sus resoluciones, aprobando por mayoría de votos los informes antes referidos, conforme a lo siguiente:

	Número de CBFIs	Porcentaje
A favor	3,085,764,698	99.92%
En contra	2,357,952	0.08%
Total de votos emitidos	3,088,122,650	100%
Abstenciones	16,339,315	
Total CBFIs presentes	3,104,461,965	

Cabe destacar que el Fideicomiso de Control, por lo que se refiere al informe del Administrador del Fideicomiso, emitió su voto en el mismo sentido en el que lo hizo la mayoría de los Tenedores presentes o representados.

Como consecuencia de lo anterior, el presente punto del Orden del Día se resolvió por mayoría de votos de los Tenedores que representan el 99.92 % (noventa y nueve punto noventa y dos por ciento), es decir 3,085,764,698 (Tres mil ochenta y cinco millones setecientos sesenta y cuatro mil seiscientos noventa y ocho) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea de Tenedores que ejercieron su derecho de voto, conforme a las siguientes resoluciones:

SE RESUELVE

PRIMERA RESOLUCIÓN.- Aprobar en todos sus términos los informes presentados por el Comité Técnico del Fideicomiso, consistentes en: (i) informe del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones, en términos

de lo establecido en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores; (ii) informe del Comité Técnico del Fideicomiso, respecto a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera; (iii) informe del Administrador del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable sobre el citado informe; y (iv) informe del Comité Técnico del Fideicomiso correspondiente a las actividades y operaciones en las que dicho Comité tuvo intervención durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2017, en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores, ordenándose agregar un ejemplar de dichos informes al acta que de esta Asamblea se levante como **Anexo 3**.

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

En relación con este punto del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea invitó a los Tenedores a formular sus observaciones acerca de los Estados Financieros por el ejercicio social del 1º de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017, en los que constan aquellas distribuciones de efectivo en favor de los Tenedores realizadas durante el ejercicio 2017, información que había estado a su disposición con anterioridad a la celebración de esta Asamblea.

Al respecto, los Tenedores manifestaron su conformidad con dicha información, haciendo notar que no existe observación alguna, respecto de los documentos financieros presentados ante esta Asamblea y procedieron a emitir sus resoluciones, haciéndose constar las votaciones del segundo punto del Orden del Día quedaron de la siguiente manera:

	Número de CBFIs	Porcentaje
A favor	2,789,957,317	97.84%
En contra	61,595,106	2.16%
Total de votos emitidos	2,851,552,423	100%
Abstenciones	252,909,542	
Total CBFIs presentes	3,104,461,965	

Como consecuencia de lo anterior, el presente punto del Orden del Día se emitió por mayoría de votos de los Tenedores que representan el 97.84% (noventa y siete punto ochenta y cuatro por ciento), es decir 2,789,957,317 (Dos mil setecientos ochenta y nueve millones novecientos cincuenta y siete mil trescientos diecisiete) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea de Tenedores que ejercieron su derecho de voto, conforme a las siguientes resoluciones:

SE RESUELVE

SEGUNDA RESOLUCIÓN.- Aprobar en su totalidad los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al ejercicio social del 1º de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017 en los términos indicados en los documentos que se agregan al apéndice de esta asamblea como **Anexo 4**.

TERCERA RESOLUCIÓN.- Aprobar en su totalidad las distribuciones de efectivo decretadas durante el ejercicio fiscal 2017.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y ratificación de los Miembros del Comité Técnico y Secretario no miembro del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros Independientes.

En relación con este punto del Orden del Día, el Presidente informó a los Tenedores, que era necesario discutir la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico, y en su caso, sobre la conveniencia de ratificar en su cargo a los miembros del Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones y Compensaciones incluyendo los miembros independientes de dichos Comités.

Expuesto lo anterior, los Tenedores manifestaron su conformidad con la información presentada ante esta Asamblea y procedieron a emitir sus resoluciones, haciéndose constar que las votaciones del tercer punto del Orden del Día quedaron de la siguiente manera

	Número de CBFIs	Porcentaje
A favor	2,781,606,462	97.38%
En contra	74,741,397	2.62%
Total de votos emitidos	2,856,347,859	100%
Abstenciones	248,114,106	
Total CBFIs presentes	3,104,461,965	

Como consecuencia de lo anterior, el presente punto del Orden del Día se emitió por mayoría de votos de los Tenedores que representan el 97.38% (noventa y siete punto treinta y ocho por ciento), es decir 2,781,606,462 (Dos mil setecientos ochenta y un millones seiscientos seis mil cuatrosientos sesenta y dos) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea de Tenedores que ejercieron su derecho de voto, conforme a las siguientes resoluciones:

SE RESUELVE

CUARTA RESOLUCIÓN.- Calificar de manera positiva la independencia de los miembros independientes del Comité Técnico, y la idoneidad para permanecer en dichos cargos.

QUINTA RESOLUCIÓN.- Ratificar en sus cargos a la totalidad de los miembros del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, en la inteligencia de que permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores.

SEXTA RESOLUCIÓN. Que derivado de las resoluciones anteriores, el Comité Técnico, el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso quedará integrado de la siguiente manera:

Comité Técnico del Fideicomiso F/1401

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente
Moisés El-Mann Arazi	Charles El-Mann Fasja	----
André El-Mann Arazi	Charles El-Mann Jafif	----
Isidoro Attie Laniado	Eduardo Cherem Harari	----
Elías Sacal Micha	Alberto Sacal El-Mann	----
Max El-Mann Arazi	Charles El-Mann Metta	----
Abude Attie Dayán	Isaac Attie Laniado	----
Jaime Kababie Sacal	Rafael Kababie Sacal	----
----	----	Ignacio Trigueros Legarreta
----	----	Antonio Hugo Frack Cabrera
----	----	Rubén Goldberg Javkin
----	----	Herminio Blanco Mendoza

----	----	Alberto Felipe Mulás Alonso
Alejandro Chico Pizarro Secretario (no miembro)		

Comité de Auditoría del Fideicomiso F/1401

Nombre	Cargo
Rubén Goldberg Javkin	Presidente
Herminio Blanco Mendoza	Vocal
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso F/1401

Nombre	Cargo
Antonio Hugo Franck Cabrera	Presidente
Alberto Felipe Mulás Alonso	Vocal
Rubén Goldberg Javkin	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso F/1401

Nombre	Cargo
Herminio Blanco Mendoza	Presidente
Antonio Hugo Franck Cabrera	Vocal
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal
André El-Mann Arazi	Vocal
Isidoro Attie Laniado	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

IV. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación, de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

En uso de la palabra, el señor Gonzalo Pedro Robina Ibarra hizo notar a los asistentes que en la Asamblea General Anual Ordinaria celebrada el 27 de abril de 2017, esta asamblea acordó pagar a los miembros independientes del Comité Técnico un emolumento anual de USD \$80,000.00 (Ochenta Mil 00/100) Dólares Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de Norteamérica durante el año de 2017, por lo que se propuso a la Asamblea ratificar el emolumento anual aprobado en la citada asamblea, a efecto de aplicarse dicho emolumento en favor de los miembros independientes del Comité Técnico, durante el año 2018.

Expuesto lo anterior el señor Gonzalo Pedro Robina Ibarra mencionó a la Asamblea la conveniencia de ratificar dichos emolumentos de los miembros independientes del Comité Técnico, por lo que respecta al año 2018.

Los Tenedores asistentes a esta Asamblea discutieron ampliamente la propuesta de emolumentos a pagar a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso procedieron a emitir sus resoluciones, haciéndose constar que las votaciones del cuarto punto del Orden del Día quedaron de la siguiente manera:

	Número de CBFIs	Porcentaje
A favor	2,793,223,015	97.50%
En contra	71,562,222	2.50%

Total de votos emitidos	2,864,785,237	100%
Abstenciones	239,676,728	
Total CBFIs presentes	3,104,461,965	

Como consecuencia de lo anterior, el presente punto del Orden del Día se emitió por mayoría de votos de los Tenedores que representan el 97.50% (noventa y siete punto cincuenta por ciento), es decir 2,793,223,015 (Dos mil setecientos noventa y tres millones doscientos veintitrés mil quince) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea de Tenedores que ejercieron su derecho de voto, conforme a las siguientes resoluciones:

SE RESUELVE

SÉPTIMA RESOLUCIÓN.- Se ratifica y se aprueba se pague a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, por el desempeño de su cargo en el Comité Técnico y en los Comités del Fideicomiso durante el año de 2018, la cantidad anual de \$80,000.00 (Ochenta Mil 00/100) Dólares Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de Norteamérica.

OCTAVA RESOLUCIÓN.- En el supuesto de que alguno de los Miembros Independientes no acepte la remuneración acordada en la resolución que antecede y renuncie al cargo conferido, conforme a lo dispuesto en la sección 9.1.2 de la cláusula Novena del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control, designarán a los Miembros Independientes del Comité, dentro de los candidatos que para el efecto proponga el Comité de Nominaciones y Compensaciones.

NOVENA RESOLUCIÓN.- Se designa al Administrador, F1 Management, S.C., para que nuevamente presente la propuesta de honorarios a los Miembros Independientes del Comité Técnico en los parámetros autorizados por esta Asamblea de Tenedores.

V. En su caso, designación de delegados especiales de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

En desahogo del quinto punto del Orden del Día, el Presidente sometió el asunto a la consideración de los Tenedores, señalando la conveniencia de designar de manera conjunta o separada a los señores Moises El- Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Gonzalo Pedro Robina Ibarra y Alejandro Chico Pizarro como Delegados Especiales de la presente Asamblea, autorizándoles para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones emanadas de esta Asamblea.

Los Tenedores asistentes a esta Asamblea discutieron ampliamente la propuesta de designación de Delegados Especiales, y procedieron a emitir sus resoluciones, haciéndose constar que las votaciones del quinto punto del Orden del Día quedaron de la siguiente manera

	Número de CBFIs	Porcentaje
A favor	3,102,560,165	99.94%
En contra	1,901,800	0.06%
Total de votos emitidos	3,104,461,965	100%
Abstenciones	0	
Total CBFIs presentes	3,104,461,965	

Como consecuencia de lo anterior, el presente punto del Orden del Día se emitió por mayoría de votos de los Tenedores que representan el 99.94% (noventa y nueve punto noventa y cuatro por ciento), es decir 3,102,560,165 (Tres mil ciento dos millones quinientos sesenta mil ciento sesenta y cinco) de los CBFIs presentes o representados en la Asamblea de Tenedores que ejercieron su derecho de voto, conforme a las siguientes resoluciones:

SE RESUELVE

DÉCIMA RESOLUCIÓN.- Se designan como delegados especiales de esta Asamblea a los señores Moises El- Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Gonzalo Pedro Robina Ibarra y Alejandro Chico Pizarro y se les autoriza para que conjunta o separadamente instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deba celebrar para cumplimentar las resoluciones emanadas de esta Asamblea, sirviendo esta Acta como carta de instrucción para todos los efectos legales a los que haya lugar. Asimismo, se autoriza a los señores Moises El- Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Gonzalo Pedro Robina Ibarra y Alejandro Chico Pizarro, para que conjunta o separadamente, en caso de ser necesario o de considerarlo conveniente, comparezcan ante el notario público de su elección con el fin de protocolizar parcial o totalmente el Acta que de esta Asamblea se levante, y en caso de ser necesario, comparezcan personalmente o a través de las personas que designen, ante cualquier registro público para inscribir cualquiera de las resoluciones aquí adoptadas.

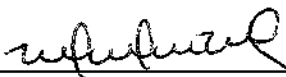
VI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

Para constancia de todo lo anterior, se levantó el Acta de esta Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores, concluyéndose a las 10:46 horas del día de su fecha, misma que fue leída y aprobada por unanimidad por la presente Asamblea, a la que se agregan cada uno de los anexos mencionados en el cuerpo de la presente acta.

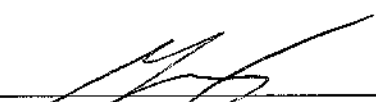
EN TESTIMONIO DE LO ANTERIOR, con fundamento en lo dispuesto en la cláusula octava sección 8.1, numeral (xi) del Fideicomiso, el Presidente y el Secretario suscriben esta Acta el día 27 de abril de 2018.

Presidente

Secretario

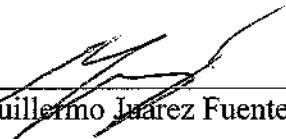


Lic. Mónica Jiménez Labora Sarabia
Representante Común de los Tenedores de
Certificados Bursátiles Fiduciarios
Inmobiliarios con clave de Pizarra
"FUNO11"
Emitidos por Deutsche Bank México, S.A.
Institución de Banca Múltiple



Lic. Guillermo Juárez Fuentes

Escrutador



Lic. Guillermo Juárez Fuentes

**CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple
Ciudad de México, a 27 de Abril de 2018**

[illegible]

BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	18,795	0.00%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	200,202,418	5.28%	100,461,546	2.33%	Eduardo Barrios León V/O Barrios Rosal Sanjurjo Pizarro	
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER			33,000,000	0.83%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER			\$4,000,000	1.8%	Shirley Delia Lina Norceto V/O William Gamito Espinosa V/O William Jacquotia Porti Gonzalez V/O Tania Lidson Martinez Zuniga	
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	26,567,296	0.67%	26,567,296	0.67%	María Eugenia Pacheco Alvarado V/O Rodrigo Gualda Hernandez V/O Jordano Campos Troya V/O Miguel Angel Paez Cordero V/O Conrado Bonavides Sordano V/O Aldo Nilo Sordano V/O Nelly Eugenia Aguilar V/O María Thelma Lopez Sordano V/O Luis Otero Maldonado V/O Ivan Jarama Olay V/O Gabriel Alvarado Nolasco V/O Luis Otero Maldonado V/O Constanza Inocencia Romero Ortiz V/O Jacqueline Gonzalez Chiriboga	
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	1,659,886	0.04%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	1,054,203	0.03%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	203,000	0.01%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	\$,189,700	0.13%	\$,189,700	0.13%	José Carlos Ortiz V/O Juan José Sánchez Sánchez V/O Alan Daniel Marín del Campo	
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	2,794,903	0.00%	1,340,000	0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	4,207,893	0.11%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	9,411,123	0.24%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	538,386	0.01%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	334,801,559	8.20%	165,385,287	4.13%	Eduardo Barrios León V/O Ramón Arcei Sampson Pizarro	
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER			310,708,123	2.7%	García Espinosa Mariana V/O Da la Lina Mercado Salazar V/O Maribel Zúñiga Tena Urbina V/O Piers Gonzalo Maluena Jarama	
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	1,960,300	0.01%	989,220	0.02%	Roberto Martinez Morales	
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	337,667	0.01%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	63,390	0.00%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	4,200	0.00%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	2,874,000	0.00%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	4,261,239	0.16%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	1,739,889	0.04%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	4,223,136	0.11%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	11,659,408	0.45%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	11,000	0.00%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	714,100	0.02%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	69,733	0.02%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	1,401,340	0.04%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	186,000	0.00%		0.00%		
BANCA BANCOSER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE GRUPO FINANCIERO BANCOSER	1,381,037	0.03%		0.00%		

ANCO CREDIT SUISSE (MEXICO), S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, S.F. CREDIT SUISSE (MEXICO)	19,759,513	0.50%	19,759,513	0.50%	Eduardo Gomez León y/O Banamí Asset Management Plimado	
ANCO CREDIT SUISSE (MEXICO), S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, S.F. CREDIT SUISSE (MEXICO)	9,705,138	0.34%	6,240,487	0.15%		
ANCO CREDIT SUISSE (MEXICO), S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, S.F. CREDIT SUISSE (MEXICO)			3,587,304	0.07%	Rodrigo Martínez Morales	
PROCESA BANK, S.A. DE C.V.	7,230,380	0.18%		0.00%		
PROUTUBO ACOPE, S.A. DE C.V.	11,357,347	0.29%	11,357,347	0.29%	Javier Riano Huareza y/O Roberto Antonio Tejada Aldeaniza y/O Hugo José de la Benedita Monge y/O Juan Carlos Ochoa y/O Patricia y/O Camila Lucía Contreras y/O Víctor Contreras Ochoa	
PROUTUBO ACOPE, S.A. DE C.V.	9,413,704	0.24%	9,413,704	0.24%		
PROUTUBO ACOPE, S.A. DE C.V.	4,536,285	0.11%	4,536,285	0.11%	Rodrigo León Rodríguez y/O Héctor Javier Osorio Martínez y/O Mauricio Báezna Contreras	
PROUTUBO ACOPE, S.A. DE C.V.	215,342	0.01%	215,342	0.01%		
PROUTUBO ACOPE, S.A. DE C.V.	12,703,018	0.31%	12,703,018	0.31%		
PROUTUBO ACOPE, S.A. DE C.V.	13,770,332	0.34%	13,770,332	0.34%		
PROUTUBO ACOPE, S.A. DE C.V.	9,240,379	0.23%	9,240,379	0.23%		
PROUTUBO ACOPE, S.A. DE C.V.	3,964,259,186	100.00%				

Los suscritos Presidente, Secretario y Escrutador de la Asamblea General de Titulares de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFI's FUNO 11 emitidos por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario del Fideicomiso FI 1401, certifican que en la misma se encontraron presentes y debidamente representados:

3,104,461,965 3,584,259,186 3,104,461,965 3,584,259,186 3,104,461,965 3,584,259,186

titulos de los — que conforman dicha emisión, los cuales representan de la misma el —

ESCRUTADOR

Guillermo Juárez Fuentes

78.31%

SINTEXTO

DIFUNDEN LAS MINUTAS DE MARZO

Preocupa a la Fed repercusión de aranceles en la economía

Advirtieron que su imposición "es un riesgo a la baja asociado a la incertidumbre sobre las políticas comerciales"

Yolanda Morales
EL ECONOMISTA

VARIOS PARTICIPANTES del Comité Federal del Mercado Abierto de la Reserva Federal (FOMC, por su sigla en inglés) están preocupados por el impacto que tendrá en las empresas norteamericanas y en la economía la imposición de aranceles a la importación de aluminio y acero.

De acuerdo con lo descrito en las minutas correspondientes a la reunión de marzo, donde subieron por unanimidad la tasa de fondos federales, advirtieron que esta imposición de aranceles a la importación "es un riesgo a la baja asociado a la incertidumbre sobre las políticas comerciales" de su país.

Incluso "algunos de ellos" argumentaron que "contactos en el sector agrícola" de Estados Unidos "reconocieron sentirse particularmente vulnerables a represalias" de otros países.

Según las relatorías de lo que fue la segunda reunión monetaria del año, esgrimieron que podrían presentarse "posibles ramificaciones" de esta decisión del gobierno estadounidense en los contratos de negocios, lo que sin duda impactaría en la dinámica de crecimiento de la primera economía.

DUDAN SOBRE GRADUALIDAD

Un par de participantes señaló que habría ventajas de posponer un incremento adicional de tasas en el siguiente encuentro programado para mayo. Esos mismos participantes sugirieron esperar datos más contundentes sobre la tasa de inflación, de manera que se pudiera establecer una tendencia más clara sobre la aproximación a la meta de 2 por ciento.

Algunos participantes dijeron que una gradualidad en el incremento de tasas favorecería el fortalecimiento de las condiciones del mercado y el retorno de la inflación a 2% de forma sostenida, garantizando que no se tenga que aplicar una reversa abrupta en la política monetaria vía tasas.

TONO HAWKISH SE FORTALECE

Otros miembros más del FOMC observaron que, en un cierto punto, tendrán que cambiar el tono y lenguaje en sus comunicados del neutral que según ellos mantienen, a uno

de "factor de contención" para la actividad económica.

Esta señal es leída por analistas como Joseph LaVorgna, del Deutsche Bank, como un sesgo un tanto hawkish; es decir, con inclinación a subir tasas, lo que es "una nueva señal de posibilidad".

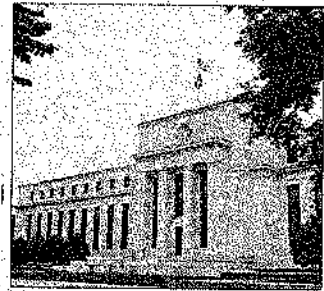
De acuerdo con Kathy Bostjancic, economista macro en Oxford Economics, las minutas evidencian que los miembros del Comité están siendo mucho más optimistas sobre el panorama económico y se sienten confiados de que la inflación llegará a 2% en los próximos meses, lo que favorece el cambio gradual del tono de sus discursos de neutral a uno de "más contención" sobre la economía.

ECONOMÍA ROBUSTA

Todos los participantes del Comité coincidieron en que el panorama de la economía estadounidense se ha fortalecido y esperan una mayor expansión en los próximos 12 meses.

Esta previsión refleja parcialmente el efecto aritmético de la baja comparación del año pasado en el tema de inflación.

Además, consignaron que la inflación por sí sola no justifica un cambio en la tasa de fondos federales.



Los integrantes del Comité de Mercado Abierto esperan una mayor expansión en los próximos 12 meses. FOTO: SHUTTERSTOCK

1.50-1.75%
ES EL RANGO

de la tasa de interés de la Reserva Federal tras el ajuste de 25 puntos base de marzo.

En la citada reunión monetaria a la que corresponden las minutas, se incrementó el nivel de la tasa de fondos federales en 25 puntos base, para dejarla en un rango que va de 1.50% a 1.75 por ciento.

Las minutas divulgadas retratan lo que fue la primera reunión en la que participó Jerome Powell como presidente de la Reserva Federal (Fed), donde se definió y realizó el sexto movimiento al alza en la tasa de fondos, desde que en diciembre del 2015, Janet Yellen comenzó a normalizar la política monetaria.

ymorales@economista.com.mx

INDUSTRIAS CH, S.A.B. DE C.V. CONVOCATORIA

Por acuerdo del Consejo de Administración de INDUSTRIAS CH, S.A.B. DE C.V. se convoca a los accionistas de la sociedad a una Asamblea General Ordinaria, que se llevará a cabo el día 27 de abril del 2018, a las 16:30 horas en las oficinas ubicadas en Agustín Melgar N° 23, Fraccionamiento Industrial Niños Héroes, Tlalpan, Estado de México, para tratar los asuntos contenidos en la siguiente:

ORDEN DEL DÍA

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

- I. Presentación del informe del Director General del Grupo; Informes del Consejo de Administración, presentación de los estados financieros individuales y consolidados de INDUSTRIAS CH, S.A.B. DE C.V., correspondientes al ejercicio social de 2017 y Reporte de operaciones de compra y reubicación de acciones propias. Informe del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias; Reporte del cumplimiento de obligaciones fiscales. Acuerdos respecto de la información presentada y de la actuación del Consejo de Administración.
- II. Determinación sobre la aplicación del resultado del ejercicio y definición del monto de recursos que podrán destinarse a la compra de acciones propias durante el presente ejercicio social.
- III. Nombramiento o ratificación en su caso de los miembros que integran el Consejo de Administración, el Comité Ejecutivo, de quienes integran el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, del Secretario; así como determinación de sus remuneraciones.
- IV. Designación de los delegados que se encarguen de realizar las gestiones y trámites que resulten necesarios para lograr la completa formalización de los acuerdos que sean adoptados.

Para asistir a la Asamblea, los accionistas deberán depositar los títulos representativos de sus acciones o presentar la constancia de depósito en una institución de crédito, nacional o extranjera, o en la S.D. Inveval, S.A. de C.V. Institución para el Depósito de Valores, en las oficinas de la sociedad ubicadas en Agustín Melgar N° 23, Fraccionamiento Industrial Niños Héroes, Tlalpan, Estado de México, a más tardar un día antes de la celebración de la Asamblea, a cambio de la tarjeta de admisión respectiva. El horario para efectuar el depósito será de las 9:30 A.M. a las 14:00 P.M. horas de lunes a viernes.

Los accionistas podrán hacerse representar en las asambleas, por apoderados mediante poder otorgado en los formularios a que se refiere el artículo 14 bis 3 de la Ley del Mercado de Valores, mismos que deberá recibir la Secretaría de la sociedad con la anticipación señalada anteriormente. Los formularios de los poderes referidos estarán disponibles en la Secretaría de la sociedad desde esta fecha. Se recuerda a las Casas de Bolsa que deberán presentar un listado que contenga el nombre, domicilio, nacionalidad y número de acciones de cada uno de los accionistas que representen.

Tlalpan, Estado de México, a 5 de abril del 2018.

Atentamente

LIC. JESÚS SANTIAGO HERNÁNDEZ

Secretario del Consejo de Administración

FUND

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MEXICO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO COMO FIDUCIARIA EN EL FIDUCIARIO "FIBRA UNO", CON CLAVE DE PIZARRA "FUNDUO" A CELEBRARSE EL 27 DE ABRIL DE 2018.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 Bis 1 y 98 de la Ley del Mercado de Valores; 217, 218, 219, 220 y 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y en la Cláusula 8.1 del Fideicomiso F1401, se convoca a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (complejos "CBFs"), con clave de cobro "FUNDUO", emitidos por el Fideicomiso F1401 (los "Tenedores"), a la ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEEDORES a celebrarse a las 10:00 horas, del día 27 de abril de 2018, en Avenida Antonio Donat Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedillo Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, Ciudad de México, México, para tratar y resolver los asuntos contenidos en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley del Mercado de Valores, siguientes: (i) Informe del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores; (ii) Informe de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (complejos "CBFs"), con clave de cobro "FUNDUO", emitidos por el Fideicomiso F1401 (los "Tenedores"), conforme al artículo 44 Fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; (iii) Informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2017, conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.
- II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y ratificación de los Miembros del Comité Técnico y Secretario no miembros del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros independientes.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación, de los empujones correspondientes a los Miembros independientes del Comité Técnico.
- V. En su caso, designación de delegados especiales de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.
- VI. Ratificación, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

Con fundamento en el artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para poder asistir a la Asamblea General Anual Ordinaria, los Tenedores deberán presentar los títulos de acciones correspondientes a sus CBFs, expedidos por el Representante Común, por lo que presentamos los Tenedores deberán acudir en las oficinas de CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), ubicadas en Corredor de los Andes 205 piso 2, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Alemán, C.P. 06700, Ciudad de México, a la atención de Mariana Zimón Labora Serabio (mserabio@ciibanco.com) o al Guillermo Juárez Fuentes (guilermo.juarez@ciibanco.com), los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por el S.D. Inveval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos de las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, dentro del horario comprendido entre 8:00 y 18:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta cuando menos un día hábil de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea General Anual Ordinaria. Consta entrego de las constancias, se expedirán los respectivos pasaportes de asistencia, en la que constará el nombre del Tenedor y el número de CBFs que representen, y en los cuales no podrán participar en la Asamblea General Anual Ordinaria.

Los Tenedores podrán ser representados en la Asamblea General Anual Ordinaria por apoderados que acrediten su personalidad mediante cédula poder a mediante cualquier forma de poder otorgado conforme a derecho, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 49 Fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

La documentación relacionada con esta convocatoria de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores y del público en general, así como el acta de la publicación de la presente convocatoria, en las oficinas del Fideicomiso, ubicadas en Avenida Antonio Donat Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedillo Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, Ciudad de México, México, y también podrá ser consultado en la página de internet del Fideicomiso: www.funduno.com.

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.



Representante Común de los Tenedores
CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple

Rafael Cisneros Guzmán
Delegado Fiduciario

Ricardo Antonio Rangel Fernández Magregor
Delegado Fiduciario

SINTEXTO

FUNO

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS EMITIDOS POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, ACTUANDO COMO FIDUCIARIA EN EL FIDEICOMISO F/1401 "FIBRA UNO", CON CLAVE DE PIZARRA "FUNO11" A CELEBRARSE EL 27 DE ABRIL DE 2018.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la Ley de Mercado de Valores; 217, 218, 219, 220 y 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y en la Cláusula 8.1 del Fideicomiso F/1401, se convoca a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), con clave de pizarra "FUNO11", emitidos por el Fideicomiso F/1401 (los "Tenedores"), a la **ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA DE TENEDORES** a celebrarse a las 10:00 horas, del día 27 de abril de 2018, en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, Ciudad de México, México, para tratar y resolver los asuntos contenidos en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

I. Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley de Mercado de Valores, siguientes: (i) informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Mercado de Valores; (ii) informes del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iii) informe de los Administradores del Fideicomiso, conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; (iv) informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2017, conforme a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores.

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y ratificación de los Miembros del Comité Técnico y Secretario no miembro del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros Independientes.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación, de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

V. En su caso, designación de delegados especiales de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

VI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

Con fundamento en el artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para poder asistir a la Asamblea General Anual Ordinaria, los Tenedores deberán presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus CBFIs, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir en las oficinas de CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), ubicadas en Cordillera de los Andes 265 piso 2, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia (mjimenezlabora@cibanco.com) y/o Guillermo Juárez Fuentes (gjuarez@cibanco.com), los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos de las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, dentro del horario comprendido entre 9:00 y 18:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta cuando menos un día hábil de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea General Anual Ordinaria. Contra entrega de las constancias, se expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constarán el nombre del Tenedor y el número de CBFIs que representen, y sin los cuales no podrán participar en la Asamblea General Anual Ordinaria.

Los Tenedores podrán ser representados en la Asamblea General Anual Ordinaria por apoderados que acrediten su personalidad mediante carta poder o mediante cualquier otra forma de poder otorgado conforme a derecho, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 49 fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

La documentación relacionada con cada uno de los puntos del Orden del Día, se pondrá a disposición de los Tenedores y del público en general, al día hábil siguiente a la publicación de la presente Convocatoria, en las oficinas del Fideicomiso, ubicadas en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, Ciudad de México, México, y también podrá ser consultado en la página de internet del Fideicomiso: www.fibra-uno.com.

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.

Representante Común de los Tenedores

CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple

Delegada Fiduciaria

Itzel Crisóstomo Guzmán

Rúbrica.

Delegado Fiduciario

Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor

Rúbrica.

(R.- 465179)

SIN TEXTO

Convocatoria de Asamblea de Tenedores de Títulos de Deuda



FECHA: 12/04/2018

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	FUNO
SERIE	11
TIPO DE ASAMBLEA	TENEDORES
FECHA DE CELEBRACIÓN	27/04/2018
HORA	10:00
LUGAR	Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, Ciudad de México, México

ORDEN DEL DÍA

I. Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley de Mercado de Valores, siguientes: (i) informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Mercado de Valores; (ii) informes del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iii) informe de los Administradores del Fideicomiso, conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; (iv) informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2017, conforme a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores.

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, renuncia, nombramiento y ratificación de los Miembros del Comité Técnico y Secretario no miembro del Comité Técnico, previa calificación, en su caso, de la independencia de los Miembros independientes.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación, de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico.

V. En su caso, designación de delegados especiales de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

VI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

REQUISITOS DE ASISTENCIA

Con fundamento en el artículo 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para poder asistir a la Asamblea General Anual Ordinaria, los Tenedores deberán presentar las tarjetas de admisión correspondientes a sus CBFIs, expedidas por el Representante Común, por lo que previamente los Tenedores deberán exhibir en las oficinas de CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple), ubicadas en Cordillera de los Andes 265 piso 2, colonia Lomas de Chapultepec, delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención de Itzel Crisóstomo Guzmán (icrisostomo@cibanco.com) y/o Guillermo Juárez Fuentes (gjuarez@cibanco.com), los títulos o las respectivas constancias de depósito expedidas por el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., en los términos de las disposiciones aplicables de la Ley del Mercado de Valores, dentro del horario comprendido entre 9:00 y 18:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la presente convocatoria y hasta cuando menos un día hábil de anticipación a la fecha fijada para la celebración de la Asamblea General Anual Ordinaria. Contra entrega de las constancias, se expedirán los respectivos pases de asistencia, en la que constarán el nombre del Tenedor y el número de CBFIs que representen, y sin los cuales no podrán participar en la Asamblea General Anual Ordinaria.

Los Tenedores podrán ser representados en la Asamblea General Anual Ordinaria por apoderados que acrediten su

Convocatoria de Asamblea de Tenedores de Títulos de Deuda



FECHA: 12/04/2018

personalidad mediante carta poder o mediante cualquier otra forma de poder otorgado conforme a derecho, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 49 fracción III de la Ley del Mercado de Valores.

La documentación relacionada con cada uno de los puntos del Orden del Día, se pondrá a disposición de los Tenedores y del público en general, al día hábil siguiente a la publicación de la presente Convocatoria, en las oficinas del Fideicomiso, ubicadas en Avenida Antonio Dovalí Jaime 70, Torre B, piso 11, colonia Zedec Santa Fe, delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, Ciudad de México, México, y también podrá ser consultado en la página de internet del Fideicomiso: www.fibra-uno.com.

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DEL FIDELCOMISO IRREVOCABLE F/1401 (EL "FIDELCOMISO"), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO").

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, fracción II y en la Cláusula 9.2.3. del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de las actividades realizadas por este Comité de Auditoría durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017 (el "Periodo de Revisión"), para que sea sometido a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFIs") a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) No se encontraron deficiencias o desviaciones materiales a reportar sobre las cifras y/o resultados de operación del Fideicomiso, ni del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C. ("Administrador del Fideicomiso"). Lo anterior tomando en consideración el dictamen del Auditor Externo del Fideicomiso que se adjunta al presente informe como Anexo A (el "Dictamen del Auditor Externo"), así como las opiniones, informes y comunicados emitidos por los auditores internos y expertos independientes que prestaron sus servicios en favor del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión.
- b) En fecha 20 de febrero de 2018, este Comité de Auditoría aprobó la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del cuarto trimestre de 2017, las cuales se encontraron libres de cualquier error material, manifestando su opinión favorable a las mismas. Asimismo, durante la Sesión del Comité de Auditoría de fecha 20 de febrero de 2018, se informó sobre la modificación a ciertas Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") que a partir del 1° de enero de 2018 entrarán en vigor, tales como NIIF 15 sobre Reconocimientos de Ingresos Ordinarios, NIIF 9 sobre Instrumentos Financieros y otras NIIF que a partir del 1° de enero de 2019 asimismo entrarán en vigor, tal como NIIF 16 sobre Arrendamientos. Como consecuencia de lo anterior, existe cierta diferencia a las cifras reportadas del cuarto trimestre de 2017 por la cantidad aproximada de \$150,000,000.00 M.N. (Ciento cincuenta millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que sería reconocida durante el primer trimestre de 2018, de conformidad con la normativa señalada.
- c) En fecha 25 de abril de 2017, este Comité de Auditoría aprobó y ratificó en su cargo como Auditores Internos del Fideicomiso a KPMG Cárdena Dosat, S.C.

- d) Dentro de las actividades significativas que mantienen el control interno del Fideicomiso, destacan los servicios de KPMG como Auditor Interno del Fideicomiso para llevar a cabo un diagnóstico y revisión sobre los sistemas de control interno, auditoría interna y registro contable del Fideicomiso de acuerdo a un programa de auditoría anual aprobado por este Comité.

Durante el Periodo de Revisión, KPMG ha presentado ante este Comité, Informes Trimestrales de Auditoría Interna, mediante los cuales ha informado a este Comité de Auditoría: (i) los resultados obtenidos de sus revisiones, (ii) los avances en dicho programa de auditoría interna y cumplimiento de acciones pendientes por parte de la Administración del Fideicomiso, y (iii) las áreas de oportunidad, así como los planes de acción para llevar a cabo la implementación de mejoras en los procesos de control interno, contable y administrativo, así como de control de riesgos del Fideicomiso.

En los informes de KPMG, el Auditor Interno del Fideicomiso ha destacado que los resultados de dichas auditorías han sido favorables y óptimos, sin presentarse observaciones críticas a los procesos internos del Fideicomiso, y que, conforme a las revisiones trimestrales realizadas durante el Periodo de Revisión, se continúa con la implementación de mejoras en los procedimientos de control interno, contable y administrativo, y de control de riesgos a efecto de mantener niveles óptimos del programa de auditoría interna del Fideicomiso.

De igual manera, como lo ha venido realizando en forma trimestral, KPMG presentó en fecha 20 de febrero de 2018 su informe sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero al 31 de diciembre de 2017, sin observaciones relevantes en dicho reporte, en razón de lo anterior, este Comité de Auditoría aprobó, al igual que fue el caso de los primeros tres trimestres del Periodo de Revisión, el Informe de Auditoría Interna del Fideicomiso presentado por KPMG por el último trimestre en virtud de los avances reportados en el mismo, al cual no presentó observaciones críticas a los procesos de control contable y administrativo del Fideicomiso.

- e) El Dictamen del Auditor Externo sobre los estados financieros del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión (los "Estados Financieros"), no contiene observaciones relevantes. Este Comité de Auditoría no detectó irregularidad alguna en las políticas y criterios aplicados por el Fideicomiso y el Administrador del Fideicomiso.
- f) Con base en el Dictamen del Auditor Externo, este Comité observó que los Estados Financieros consolidados del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión, son adecuados y suficientes y, por lo tanto, se considera que dichos Estados Financieros reflejan de forma veraz, razonable, consistente y suficiente la situación financiera del Fideicomiso. Como consecuencia de lo anterior, mediante resoluciones

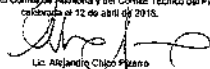
unánimes tomadas por el Comité de Auditoría en su sesión de fecha 12 de abril de 2018, se recomendó al Comité Técnico someter a la aprobación de la Asamblea de Tenedores dichos Estados Financieros consolidados, con la opinión favorable de este Comité de Auditoría.

- g) Las políticas contables del Fideicomiso aprobadas durante el Periodo de Revisión no se han modificado y han sido aplicadas en los informes del Administrador del Fideicomiso, reflejando de forma razonable la situación financiera y los resultados del Fideicomiso.
- h) No tenemos conocimiento que durante el Periodo de Revisión se haya presentado denuncia alguna sobre hechos que hayan estimado irregularidades en la administración del Fideicomiso.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2018, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretaría de la sesión del Comité de Auditoría y del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401 celebrada el 12 de abril de 2018.


Lic. Alejandro Chisno Pizano

SINTEXTO

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401 (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO").

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, fracción I y en la cláusula 9.3.3. del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de las actividades realizadas por este Comité de Prácticas Societarias durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017 (el "Periodo de Revisión"), a fin de que, en su momento, se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFIs") a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) Las actividades realizadas durante el Periodo de Revisión por parte de (i) el Comité Técnico; (ii) el Administrador (*F1 Management, S.C.*); (iii) el Asesor (*Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.*); y (iv) la Empresa de Servicios de Representación (*F2 Services, S.C.*) del Fideicomiso, en nuestra opinión se desempeñaron de forma veraz, razonable, suficiente y de manera satisfactoria para el Fideicomiso.
- b) En sesión de fecha 30 de marzo de 2017, este Comité de Prácticas Societarias emitió su recomendación favorable respecto al valor y condiciones de mercado para la adquisición de una porción del inmueble denominado Ex-Hacienda Doña Rosa, ubicado en el Estado de México, tomando en consideración la opinión respecto a la razonabilidad de valor de aportación en los términos del informe del experto independiente SAI Consultores, S.C. y con la finalidad de formar parte del patrimonio del Fideicomiso.
- c) En Sesión de fecha 5 de abril de 2017, se presentó ante el Comité Técnico del Fideicomiso el informe anual respecto a las actividades en las que tuvo injerencia este Comité de Prácticas Societarias, informe que fue elaborado conforme a los lineamientos establecidos en el artículo 43, fracción I de la Ley del Mercado de Valores.
- d) En Sesión de fecha 16 de junio de 2017, este Comité de Prácticas Societarias emitió su recomendación favorable al Comité Técnico del Fideicomiso respecto al valor y condiciones de mercado para la adquisición del inmueble denominado "Escatto", ubicado en el Estado de México, tomando en consideración la opinión respecto a la razonabilidad de valor de aportación en los términos del informe del

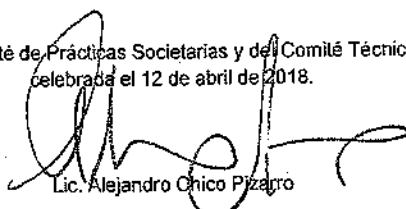
experto independiente SAI Consultores, S.C. y con la finalidad de formar parte del patrimonio del Fideicomiso.

- e) En Sesión de fecha 24 de agosto de 2017, este Comité de Prácticas Societarias emitió su recomendación favorable al Comité Técnico del Fideicomiso respecto al valor y condiciones de mercado para la adquisición del inmueble denominado "Fashion Mall Tuxtla", ubicado en Chiapas y 5 predios denominados "La Teja", ubicados en Tepetzotlán, Estado de México, tomando en consideración la opinión respecto a la razonabilidad de valor de aportación en los términos del informe del experto independiente SAI Consultores, S.C. y con la finalidad de formar parte del patrimonio del Fideicomiso.
- f) En Sesión de fecha 8 de diciembre de 2017, este Comité de Prácticas Societarias emitió su recomendación favorable al Comité Técnico del Fideicomiso respecto al valor y condiciones de mercado para la adquisición del portafolio de inmuebles denominado "Turbo", tomando en consideración la opinión respecto a la razonabilidad de valor de aportación en los términos del informe del experto independiente SAI Consultores, S.C. y con la finalidad de formar parte del patrimonio del Fideicomiso.
- g) No se han otorgado dispensas en términos de lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores, toda vez que, hasta donde es del conocimiento de este Comité, durante el Periodo de Revisión, ninguno de los miembros del Comité Técnico, consejeros, funcionarios o cualquier persona con poder de mando dentro del Fideicomiso, aprovechó oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, correspondientes al Fideicomiso o a las personas morales que éste controla o en las que tenga una influencia significativa.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité de Prácticas Societarias y por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en la Sesión celebrada el 12 de abril de 2018, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretario de la Sesión del Comité de Prácticas Societarias y del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401,
celebrada el 12 de abril de 2018.



Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F1401 (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO").

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y conforme a los términos del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de este Comité de Nominaciones y Compensaciones por el período comprendido del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017 (el "Período de Revisión"), a fin de que en su momento, se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFIs") a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Respecto del Período de Revisión, se informa lo siguiente:

- Las actuaciones de los miembros del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Auditoría del Fideicomiso durante el Período de Revisión, en nuestra opinión se desempeñaron de forma veraz, razonable, suficiente y de manera satisfactoria para el Fideicomiso.
- En fecha 5 de abril de 2017, este Comité de Nominaciones y Compensaciones aprobó la asignación de CBFIs respecto del plan de estímulos y compensaciones en favor de los empleados, funcionarios y colaboradores de las empresas que llevan a cabo la administración, operación y asesoría del Fideicomiso.
- Asimismo, en fecha 5 de abril de 2017, este Comité de Nominaciones y Compensaciones recomendó al Comité Técnico del Fideicomiso y a la Asamblea Anual de Tenedores, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2017: (i) la designación del señor Alberto Felipe Mulás Alonso para ocupar el cargo como miembro independiente del Comité Técnico del Fideicomiso; (ii) la designación del señor Alberto Felipe Mulás Alonso como miembro independiente del Comité de Prácticas Societarias, en sustitución del señor Ignacio Trigueros Legarreta; (iii) la designación del señor Ignacio Trigueros Legarreta como miembro independiente de este Comité de Nominaciones y Compensaciones, en sustitución del señor Rubén Goldberg Javkin, con lo que todos los miembros del Comité de Nominaciones y Compensaciones estuvieron de acuerdo y ello fue posteriormente aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso y ratificado por la Asamblea Anual de Tenedores celebrada el 27 de abril de 2017.

Derivado de lo anterior, el Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y este Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, quedarían integrados de la siguiente manera:

COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO

Miembro Propietario	Miembro Suplente	Miembro Independiente
Moses El-Mann Arazí	Charles El-Mann Fajia	---
André El-Mann Arazí	Charles El-Mann Jafri	---
Isidoro Attie Laniado	Eduardo Chirrem Harari	---
Elias Sacal Micha	Alberto Sacal El-Mann	---
Max El-Mann Arazí	Charles El-Mann Metta	---
Abude Attie Dayán	Isaac Attie Laniado	---
Jaimé Kababie Sacal	Rafael Kababie Sacal	---
---	---	Ignacio Trigueros Legarreta
---	---	Antonio Hugo Franck Cabrera
---	---	Rubén Goldberg Javkin
---	---	Hermilio Blanco Mendoza
---	---	Alberto Felipe Mulás Alonso

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo
Rubén Goldberg Javkin	Presidente
Hermilio Blanco Mendoza	Vocal
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS DEL FIDEICOMISO F1401

Nombre	Cargo
Antonio Hugo Franck Cabrera	Presidente
Alberto Felipe Mulás Alonso	Vocal
Rubén Goldberg Javkin	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES DEL FIDEICOMISO F1401

Nombre	Cargo
Hermilio Blanco Mendoza	Presidente
Antonio Hugo Franck Cabrera	Vocal
Ignacio Trigueros Legarreta	Vocal
André El-Mann Arazí	Vocal
Isidoro Attie Laniado	Vocal
Alejandro Chico Pizarro	Secretario (no miembro)

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

El presente Informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité de Nominaciones y Compensaciones y por el Comité Técnico del Fideicomiso F1401, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2018, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretario de la Sesión del Comité de Nominaciones y Compensaciones y del Comité Técnico del Fideicomiso F1401, celebrados el 12 de abril de 2018.
Lic. Alejandro Chico Pizarro

SIN TEXTO

INFORME ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401, CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 172, INCISO B) DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en los artículos 28, fracción IV, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores y 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401 (el "**Fideicomiso**" o "**Fibra Uno**"), presenta el Informe que refleja las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2017 (el "**Periodo de Revisión**"), para su presentación ante la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" ("**CBFIs**") a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Las políticas contables que sigue el Fideicomiso cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera ("**IFRS**" por sus siglas en inglés), las cuales requieren que la administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para evaluar algunas de las partidas de los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos.

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

a. Combinación de Negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra Uno, menos los pasivos incurridos por Fibra Uno con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra Uno a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado consolidado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

b. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando Fibra Uno se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que Fibra Uno administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos a inversión de Fibra Uno, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de "otros ingresos y gastos" en el estado consolidado de resultados.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar por pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar. Préstamos y partidas a cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea imaterial.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican.

Efectivo

Efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques y se presenta a valor nominal.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados durante 2017 con Banco Mercantil del Norte (Banorte), Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. (Actinver), HSBC y Banco Nacional de México (Banamex), en 2016 con Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext) y en 2015 con Banco Nacional de México (Banamex), Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext) y Blackstone. Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra Uno.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ("FVTPL", por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' ("AFS", por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Los activos financieros que se clasifican como FVTPL (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) cuando se conservan para ser negociados o (iii) se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de Fibra Uno con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superan el periodo de crédito promedio de 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otros resultados integrales se reclasifican a los resultados del periodo.

Para activos financiero valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar

objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital disponibles para su venta, las pérdidas por deterioro previamente reconocidas en los resultados no se reversan a través de los mismos. Cualquier incremento en el valor razonable posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro se reconoce en otros resultados integrales y acumulada en el rubro de reserva por revaluación de las inversiones. Con respecto a los instrumentos disponibles para su venta de deuda, las pérdidas por deterioro se reversan posteriormente a través de resultados si un aumento en el valor razonable de la inversión puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro.

Baja de activos financieros

Fibra Uno deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si Fibra Uno no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, Fibra Uno reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si Fibra Uno retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, Fibra Uno continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando Fibra Uno retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), Fibra Uno distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Fibra Uno da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los

riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para Fibra Uno de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento, o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables). En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción de Fibra Uno, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de Fibra Uno. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra Uno se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando Fibra Uno recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en acciones liquidable con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del periodo.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

Fibra Uno da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros de capital

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra Uno, incluyendo las opciones de sobrecoligación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Uno ha determinado que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

Instrumentos financieros derivados

Fibra Uno utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, swaps de tasas y divisas (cross currency swaps).

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Contabilidad de coberturas

La Fibra Uno designa ciertos instrumentos derivados como de cobertura, con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

Al inicio de la cobertura, Fibra Uno documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, Fibra Uno documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, junto con cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro del estado consolidado de resultados relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando Fibra Uno revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconocen en otros resultados integrales en el rubro de valuación de instrumentos derivados en cobertura de flujo de efectivo. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconocen inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "Instrumentos financieros derivados".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta de lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando Fibra Uno revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

Coberturas de una inversión neta en una operación extranjera

Las coberturas de una inversión neta en una operación extranjera se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujo de efectivo. Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relativa a la porción efectiva de la cobertura se reconoce en los otros resultados integrales y se acumula en la reserva de conversión de operaciones extranjeras. La ganancia o pérdida relacionada con la porción ineficaz se reconoce en los resultados.

Las ganancias y pérdidas del instrumento de cobertura relativa a la porción efectiva de la cobertura acumulada en la reserva de conversión de monedas extranjeras se reclasifican a resultados en la disposición de la operación extranjera.

c. Propiedades de inversión

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o para fines administrativos, se presentan en el estado consolidado de posición financiera a sus montos revaluados, calculando el valor razonable a la fecha de la revaluación. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del período de reporte.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos terrenos y edificios se reconoce en los otros resultados integrales y acumulados en capital, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo activo previamente reconocido en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que reduce el gasto por la disminución efectuada previamente. Una disminución del valor en libros que se originó de la revaluación de dichos terrenos y edificios, se registra en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, de la reserva de revaluación de propiedades relacionado con una revaluación anterior de ese activo.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de producción, suministro o administración, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de Fibra Uno. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedad, planta y equipo cuando estén completas para su uso planeado. La depreciación de estos activos, al igual que en otras propiedades, se inicia cuando los activos están listos para su uso planeado.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

La Administración de Fibra Uno utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendatarios).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas,

que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

g. Costos por préstamos

Fibra Uno aplica la exención a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

h. Pagos basados en CBFs

1. Transacciones con pagos basados en CBFs de Fibra Uno

Las transacciones con pagos basados en CBFs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados de Fibra Uno se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el período de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra Uno de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada período, Fibra Uno revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del período de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFs liquidables mediante instrumentos de capital con terceros que suministran servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra Uno obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada período de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra Uno reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del período.

i. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando Fibra Uno tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra

generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

d. Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra Uno tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra Uno ha registrado a sus asociadas bajo el método de participación.

e. Otros activos

1. Activos Intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo adquirido en una combinación de negocios y es amortizado en línea recta en un período de 20 años.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

1. Deterioro activos tangibles e intangibles

Al final de cada período, Fibra Uno revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Uno estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a Fibra Uno más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre

Uno tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

j. Depósitos de los arrendatarios

Fibra Uno obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

k. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

l. Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

o. Estado de flujos de efectivo

Fibra Uno presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

p. Instrumentos financieros derivados

Fibra Uno utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, swaps de tasa de interés y swaps de tasas y divisas (cross currency swaps).

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado está designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

La Compañía no tuvo un impacto material asociado a la clasificación y medición de activos financieros ya que sus operaciones de reporte 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, la Compañía identificó cambios en la documentación requerida por lo que no anticipa impacto significativo en su adopción inicial.

IFRS 9, Instrumentos Financieros

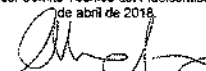
La IFRS 9, Instrumentos financieros, sustituye a la IAS 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 e incluye la introducción de un nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas 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 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.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2018.

recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretario de la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 12 de abril de 2018.


Lic. Alejandro Chico Pizarro

INFORME ANUAL DE FI MANAGEMENT, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401, CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 44 FRACCIÓN XI DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, FI Management, S.C. en su calidad de Administrador del Fideicomiso Irrevocable (el "Administrador del Fideicomiso") celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401 (el "Fideicomiso"), presenta a la consideración del Comité Técnico del Fideicomiso el informe que refleja las actividades realizadas por el Administrador del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2017 (el "Periodo de Revisión"), a fin de que en su momento, se haga del conocimiento de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("Tenedores") con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFIs") a celebrarse el 27 de abril de 2018.

La presente información no debe ser tomada como una guía o referente principal para realizar inversiones en nuestros CBFIs, ya que dichas inversiones implican riesgos, por lo que se deben considerar atentamente los riesgos que implican las inversiones en el mercado de valores, exhortándoles a leer detenidamente, analizar, razonar y valorar los Factores de Riesgo incluidos en los Prospectos correspondientes a cada emisión de CBFIs.

L.- Misión, Visión y Objetivos.

El Fideicomiso se constituyó el 10 de enero de 2011, como el primero y único en su tipo en México para operar en el mercado de valores tanto nacional como extranjero, siendo su misión principal la adquisición, desarrollo y operación de una amplia y diversa gama de bienes raíces, para proporcionar rendimientos atractivos a largo plazo, derivados principalmente del arrendamiento de los bienes inmuebles que se adquieran, de manera sincrónica con las estrategias de comercialización y logística de los principales clientes del Fideicomiso, buscando ser en suma, el medio idóneo para recibir aportaciones o efectuar adquisiciones de activos de otros participantes en la industria de bienes raíces generadores de rentas en México.

Durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso tuvo un destacado desempeño en la adquisición y operación de portafolios inmobiliarios, así como en la emisión de CBFIs en el Mercado de Valores, tanto nacional como extranjero, alcanzando el

objetivo principal de ofrecer un rendimiento atractivo en favor de los Tenedores de CBFIs, y ampliando su presencia en el Mercado de Valores nacional y extranjero.

Nuestra visión principal es posicionarnos como el tenedor y desarrollador más importante de inmuebles generadores de rentas en México, diversificando en segmentos variados, tales como industriales, comerciales, oficinas, turísticas y de uso mixto, mediante el crecimiento por las aportaciones de los fideicomitantes, así como por adquisiciones de portafolios inmobiliarios y su correspondiente capitalización al patrimonio del Fideicomiso.

El objetivo principal del Fideicomiso, es incrementar el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, alcanzar un crecimiento sostenido a largo plazo y proporcionar retornos que sean atractivos para los Tenedores, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros bienes inmuebles y la distribución de rendimientos estables a los Tenedores.

II.- Principales Actividades y Proyectos del Fideicomiso.

En lo que respecta al Periodo de Revisión, se llevaron a cabo diversas adquisiciones de inmuebles en México, con las cuales se ha consolidado el patrimonio del Fideicomiso conforme a los siguientes apartados:

2.1 Adquisición de propiedades, enajenaciones e inversiones inmobiliarias.

Mediante contratos de compraventa celebrados durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso adquirió diversos portafolios inmobiliarios e inmuebles en general, siempre con la autorización de los órganos corporativos del Fideicomiso tales como el Comité Técnico, el Comité de Prácticas Societarias y la Asamblea de Tenedores, facultados para autorizar las adquisiciones, inversiones o enajenaciones de los inmuebles que se describen a continuación:

Adquisiciones.

Cartera	Propiedad	Fecha de adquisición	GLA (m2)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en miles)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en miles)
Primas	Dufo Rosa	Primer trimestre	212,480	\$ 2,018,033	Efectivo y CBFIs
Turbo	Fashion House	Segundo trimestre	52,899	\$ 2,680,000	Efectivo
Primas	Escote	Segundo trimestre	34,128	\$ 369,617	Efectivo y CBFIs
Saqueo	Singapore	Segundo trimestre	31,236	\$ 701,246	Efectivo

Cartera	Propiedad	Cuanto trimestre	GLA (m2)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en miles)	Forma de pago por la adquisición (Cifras en miles)
Primas	La Taja	Cuarto trimestre	370,000	\$ 3,277,734	Efectivo y CBFIs
Apolo II	Varitas	Cuarto trimestre	227,050	\$ 7,874,700	Efectivo y CBFIs
Turbo	Varitas	Cuarto trimestre	308,319	\$ 7,115,709	Efectivo y CBFIs
Celera (Ventas)	Celera	Cuarto trimestre	208,567	\$ 200,224	Efectivo

2.2. Estado de la Cartera de Inmuebles y de Arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2017 la Cartera de Propiedades del Fideicomiso se encontraba integrada por 531 propiedades, representando aproximadamente 8,447,785 m2 (metros cuadrados) de área rentable total, con una ocupación aproximada del 94.3% al 31 de diciembre de 2017.

Actualmente, el Fideicomiso cuenta con las siguientes propiedades y porcentajes de ocupación:

- 113 propiedades industriales que representan aproximadamente 4,002,524 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 47.4% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 96.4% al 31 de diciembre de 2017;
- 329 propiedades comerciales que representan aproximadamente 3,321,756 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 39.3% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 94.6% al 31 de diciembre de 2017;
- 89 propiedades para oficinas que representa aproximadamente 1,123,488 metros cuadrados de área rentable (aproximadamente 13.3% de la Cartera de Inmuebles), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 86% al 31 de diciembre de 2017.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017, la terminación promedio de los Contratos de Arrendamiento es del 13.5% durante el año 2018, 11.6% durante el año 2019, 12.5% durante el año 2020, 45% durante el año 2021 y 17.4% en años posteriores.

2.3 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Emisión de CBFIs. El pasado 5 de octubre 2017 se llevó a cabo una Oferta Pública Primaria Global de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), con clave de cotización "FUNO" por un monto de \$12,802 millones de pesos,

considerando la opción de sobreasignación. El 45.96% de la Oferta Global se llevó a cabo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y el 54.04% restante se colocó en los mercados internacionales conforme a la Regla 144A y Regulación S.

El monto ofertado en México fue de \$5,894 millones de pesos, en tanto que en los mercados internacionales fue de \$6,918 millones de pesos, en ambos casos considerando la sobreasignación. La colocación de "FUNO" se distribuyó entre 1,130 inversionistas.

Con los recursos obtenidos, se realizaron pagos relativos a asuntos corporativos generales como: llevar a cabo adquisiciones de nuevas propiedades y portafolios de tiempo en tiempo. De igual manera, para el desarrollo de proyectos o gastos de capital para el mantenimiento de su Cartera.

Emisión de Deuda y Pago de Créditos.

i. El 12 de junio de 2017, Fibra UNO pagó el crédito sin garantía contratado con Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("Actinver") por \$410 millones de pesos que devengó intereses a TIE más 1.80%. Con esa misma fecha Fibra UNO, realizó una disposición sobre esta línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 12 de junio de 2018.

ii. El 23 de junio de 2017, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Santander por \$1,000 millones de pesos a una tasa TIE más 1.25%, con vencimiento el 20 de diciembre de 2017. Con fecha del 3 de octubre de 2017 Fibra UNO liquidó el préstamo sin garantía.

iii. El 2 de octubre de 2017, Fibra UNO obtuvo del Banco Nacional de México, S.A. un préstamo no garantizado por \$1,800 millones de pesos a TIE más 1%, con vencimiento el 2 de febrero de 2018.

iv. El 23 de septiembre de 2017, Fibra UNO pagó el préstamo no garantizado contratado con Banco Santander (México), S.A. (Santander) por \$1,000 millones de pesos, así como el 23 de octubre se realizó el pago del crédito por \$500 millones de pesos, que devengaban intereses a una tasa TIE más 1.25% y TIE más 1.50%, respectivamente.

v. El 11 de diciembre de 2017, Fibra UNO emitió deuda no garantizada en el mercado local por \$7,100 millones de pesos en dos tramos: el primero por \$1,000 millones a una tasa fija de 9.2%, con una fecha de vencimiento del 29 de noviembre de 2027 y con símbolo de cotización FUNO 17; el segundo tramo por \$6,100

millones a una tasa flotante de TIE más 85 puntos básicos con una fecha de vencimiento del 5 de diciembre de 2022 y con símbolo de cotización FUNO 17-2.

vi. El 15 de diciembre de 2017, Fibra UNO amortizó los certificados de deuda (bono) con clave de pizarra símbolo FUNO 13 por \$6,850 millones de pesos más intereses devengados a esa fecha.

vii. El 15 de diciembre de 2017 se realizó la adquisición de la cartera denominada "Apolo II" que posee un crédito con Banorte por \$ 2,574,925.30 que se devenga a una tasa TIE más 1.95% con vencimiento al 15 de junio de 2038.

La emisión de Certificados de Deuda y la oferta de CBFIs referidos, en los mercados nacional y extranjero, hasta la fecha ha sido satisfactoria, logrando la participación activa de diversos inversionistas extranjeros destacados, obteniéndose de esta manera la obtención de recursos necesarios para cumplir con el objeto del Fideicomiso, incluyendo la reestructura de deudas del Fideicomiso, el pago parcial de los inmuebles adquiridos por el Fideicomiso, y en general, la obtención de capital de trabajo suficiente para mantener el crecimiento sostenido del Fideicomiso.

2.4 Proyectos del Fideicomiso.

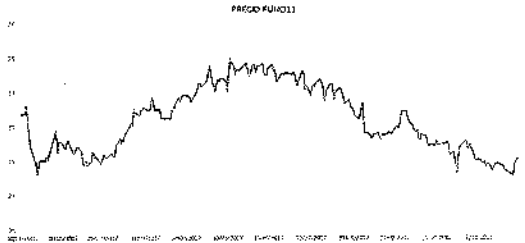
Derivado del buen desarrollo de la estrategia de negocios del Fideicomiso, se han detectado diversos proyectos de inversión y desarrollo en portafolios inmobiliarios, que incluyen propiedades industriales, comerciales, turísticas, de oficinas y otras de uso mixto, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación del Patrimonio del Fideicomiso a largo plazo.

El Fideicomiso busca adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional, siempre con el objetivo de que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

III.- Resumen del Comportamiento de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso en el Mercado de Valores.

Los certificados emitidos por el Fideicomiso, son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. Dichos valores comenzaron a cotizar en la BMV en marzo de 2011. El Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La siguiente tabla muestra, el comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores:



IV.- Distribución de Dividendos.

El Fideicomiso ejecuta sus operaciones bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 223 y 224 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Con el objetivo de que se aplique al Fideicomiso el régimen fiscal de FIBRA, se debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y por lo menos el 70% de sus activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos.

El Resultado Fiscal del Fideicomiso durante el ejercicio 2017, se calculó considerando los ingresos acumulables obtenidos durante dicho ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo la PTU.

Se llevaron a cabo Distribuciones de Efectivo del 100% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Fideicomiso, incluyendo la autorización por parte del Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estuvieron basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuaron de forma trimestral y se estima que se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos del Fideicomiso. El Comité Técnico del Fideicomiso tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

En la siguiente tabla se establecen, las Distribuciones de Efectivo llevadas a cabo por los cuatro trimestres de 2017:

Período	Dividendo declarado
2017	
primer trimestre	\$0.51535718945437800 x CBFIs en circulación.
segundo trimestre	\$0.51154207138745100 x CBFIs en circulación.
tercer trimestre	\$ 0.51662415744755700 x CBFIs en circulación.
cuarto trimestre	\$0.51068886620077400 x CBFIs en circulación.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, fueron determinadas por el Comité Técnico, considerando entre otros factores, los siguientes:

- Los resultados reales de operación del Fideicomiso;
- El nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Requerimientos de CAPEX para las propiedades del Fideicomiso;
- El ingreso gravable del Fideicomiso;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Los gastos de operación del Fideicomiso; y
- Diversos factores que el Comité Técnico puede considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

El efectivo disponible estimado para efectuar las Distribuciones de Efectivo, podría ser mayor a la distribución mínima requerida por la legislación aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias, el Fideicomiso tendría que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la legislación aplicable y para ello, se tendría que utilizar los recursos que obtenga el Fideicomiso derivados de futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. El Fideicomiso no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

V. Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento. Los ingresos del Fideicomiso proceden, principalmente, de las Rentas que recibe de sus arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento de sus bienes inmuebles. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades que constituyen la Cartera del Fideicomiso, depende principalmente de la capacidad de (i) mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; (ii) arrendar el espacio actualmente disponible; (iii) arrendar el espacio que se tenga disponible al terminar los arrendamientos actuales; y (iv) a través de la expansión o construcción de propiedades.

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamientos que expiren, afectará los resultados de las operaciones del Fideicomiso y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de las propiedades individuales.

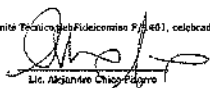
Condiciones de Mercado. Se tiene la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán el rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a los mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de los arrendatarios para cumplir sus compromisos de arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las tarifas de alquiler de las propiedades. Creemos que los objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la propiedad.

Entorno competitivo. Competimos con un gran número de propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales, de oficina y de uso mixto en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las del Fideicomiso en los mismos mercados en los que se encuentran sus propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de las posibilidades del Fideicomiso para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de las propiedades del Fideicomiso, y por ende sus resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras tarifas de alquiler por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras del arrendamiento, derechos de rescisión anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantener a los arrendatarios en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

Gastos de Operación. Nuestros gastos de operación generalmente consisten en gastos de administración, el mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos misceláneos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También pagamos honorarios al Asesor del Fideicomiso (*Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.*) y a la Empresa de Servicios de Representación (*F2 Services, S.C.*) del Fideicomiso e incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos, tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2018, recomendándole su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Titulares del Fideicomiso F/1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretario de la Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso F/1401, celebrada el 12 de abril de 2018.



Lic. Alejandro Chacón-Figueroa

Ciudad de México, México, a 12 de abril de 2018.

INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE TÉCNICO DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE F/1401 (EL "FIDEICOMISO"), CELEBRADO POR DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL "FIDUCIARIO").

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y en la Cláusula 9.1.24, del Fideicomiso, se presenta el informe sobre las operaciones y actividades en las que intervino este Comité Técnico, durante el periodo comprendido del 1° de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017 (el "Periodo de Revisión"), para que sea sometido a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FUNO11" ("CBFIs") a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

a) En sesión de Comité Técnico del 30 de enero de 2017, se aprobó una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,662,539,310.17 M.N. (Mil seiscientos sesenta y dos millones quinientos treinta y nueve mil trescientos diez Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al cuarto trimestre de 2016.

b) En sesión de Comité Técnico del 15 de febrero de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2016, así como también de los Estados Financieros correspondientes al periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre del ejercicio fiscal 2016, con las observaciones expuestas por el Comité de Auditoría a las notas de dichos Estados Financieros.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2016 y del resultado fiscal de dicho periodo, así como también de los Estados Financieros correspondientes al periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre del ejercicio fiscal 2016.

De igual forma, se aprobó llevar a cabo la Desinversión de los pisos 4 y 5 del inmueble ubicado en la Calle Jaime Balmes Número 11, Colonia Morales Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11510 en la Ciudad de México.

c) En fecha 30 de marzo de 2017, los miembros del Comité Técnico tomaron ciertas Resoluciones Unánimes Tomadas Fuera del Comité en las cuales se aceptó la renuncia del señor Amin Guindi Hemsani, el cargo como miembro no independiente de este Comité Técnico y de su respectivo suplente, el señor Alberto Guindi Hemsani.

2017, así como del resultado fiscal de dicho periodo.

Por último, este Comité Técnico aprobó, en dicha Sesión, una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,684,260,984.00 M.N. (Mil seiscientos ochenta y cuatro millones doscientos sesenta mil novecientos ochenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al primer trimestre de 2017.

f) Con fecha 16 de junio de 2017, mediante sesión de Comité Técnico se aprobó la adquisición del inmueble denominado "Escotto", ubicado en Estado de México, por un monto total de \$368,817,070.00 M.N. (Trescientos sesenta y nueve millones seiscientos diecisiete mil setenta Pesos 00/100 Moneda Nacional), para formar parte del patrimonio del Fideicomiso y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso de fecha 16 de junio de 2017.

Asimismo, se aprobó la adquisición de los derechos fiduciarios que representan el 49% (cuarenta y nueve por ciento) de la unidad privativa conocida como Sears en Galerías Guadalajara, en Guadalajara, Jalisco, de la que el Fideicomiso es propietaria del restante 51% (cincuenta y uno por ciento), y hasta el 12.47% (doce punto cuarenta y siete por ciento) del indiviso propiedad de Galerías Pabellón, S.A. de C.V. en Galerías Guadalajara por un precio total de \$120,000,000.00 M.N. (Ciento veinte millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el impuesto al valor agregado correspondiente sobre las construcciones, para que dichos ingresos formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

g) En sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 19 de julio de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2017.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1° de abril al 30 de junio de 2017, así como del resultado fiscal de dicho periodo.

Por último, este Comité Técnico aprobó, en dicha Sesión, una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,701,891,984.00 M.N. (Mil setecientos un millones ochocientos noventa y un mil novecientos ochenta y cuatro Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al segundo trimestre de 2017.

h) En fecha 24 de agosto de 2017, este Comité Técnico autorizó recomendar a la Asamblea de Tenedores el establecimiento de un programa para la colocación de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios y Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con las características señaladas en el Programa Multi-Valor.

Por último, se resolvió dejar sin efectos las resoluciones del Comité Técnico de fecha 21 de julio de 2016, única y exclusivamente por lo que se refiere a la adquisición del inmueble denominado Doña Rosa, ubicado en el municipio de Lerma, Estado de México, en virtud que dichas condiciones y características cambiaron y, por ende, se aprueba la adquisición de una porción del inmueble denominado Doña Rosa, por un monto total de \$2,174,590,528.00 M.N. (Dos mil ciento setenta y un millones quinientos cincuenta mil quinientos veintiocho Pesos 00/100 Moneda Nacional), lo anterior, considerando la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias de fecha 30 de marzo de 2017 en base a la opinión de valor del experto independiente.

d) En sesión celebrada el 5 de abril de 2017, se resolvió aprobar el Informe Anual de las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría, el Comité de Prácticas Societarias y el Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso, respecto de las actividades efectuadas correspondientes al ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2016.

De igual manera, se aprobó en todos sus términos el Informe del Administrador del Fideicomiso respecto a la obligación contenida en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en cuanto a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera, en relación a los informes del Auditor Externo del Fideicomiso sobre el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2017.

En la misma sesión, se aprobó el esquema de aplicación del Plan Ejecutivo de Compensaciones, autorizándose la emisión de 4,301,897 CBFIs para cumplir con la implementación de dicho Plan Ejecutivo de Compensaciones, CBFIs que serían puestos en circulación a más tardar el 30 de junio de 2017.

En dicha Sesión, asimismo se ratificó la renuncia presentada por el señor Amin Guindi Hemsani a su cargo como miembro no independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y de su respectivo suplente, el señor Alberto Guindi Hemsani, y se designó al señor Antonio Hugo Franck Cabrera para ocupar el cargo de miembro independiente del Comité Técnico. Asimismo, se aceptó la designación del señor Alberto Felipe Mulás Alonso como miembro independiente del Comité de Prácticas Societarias en sustitución del señor Ignacio Trigueros Legarreta y, subsecuentemente, la designación de este último como miembro independiente del Comité de Nominaciones y Compensaciones en sustitución del señor Rubén Goldberg Javkin.

e) En sesión de Comité Técnico del 25 de abril de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de marzo de 2017.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso,

i) Asimismo, se celebró una segunda Sesión de Comité Técnico en fecha 24 de agosto de 2017 mediante la cual se aprobó la adquisición de los siguientes inmuebles para formar parte del patrimonio del Fideicomiso y previa opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso de fecha 24 de agosto de 2017: (i) Fashion Mall Tuxtla, ubicado en Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, mismo que forma parte del Portafolio Turbo, a un precio total de \$2,690,000,000.00 M.N. (Dos mil seiscientos noventa millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional), de igual manera, se autoriza llevar a cabo el pago del anticipo del Portafolio Turbo hasta por la cantidad equivalente al 30% (treinta por ciento) del Precio Estimado del Portafolio que es de \$14,300,000,000.00 M.N. (Catorce mil trescientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional); (ii) La Teja, ubicado en Tepotzotlán, Estado de México, mismo que forma parte del Portafolio Frimax, a un precio total de \$3,749,333,333.00 M.N. (Tres mil setecientos cuarenta y nueve millones trescientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres Pesos 00/100 Moneda Nacional) más el Impuesto al Valor Agregado sobre las construcciones.

Asimismo, en dicha Sesión de fecha 24 de agosto de 2017, se aprobó la adquisición del 5° piso del Corporativo Interlomas, ubicado en Interlomas, Estado de México, mismo que forma parte del Portafolio Morado, a un precio total de USD\$2,322,760.00 (Dos millones trescientos veintidós mil setecientos sesenta Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América). La adquisición de los inmuebles referidos, se realizara previo cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad del Fideicomiso y a las Condiciones de Cierre establecidas para la adquisición de los mismos.

j) En Sesión de Comité Técnico de fecha 26 de septiembre de 2017, se aprobó una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$1,718,800,000.00 M.N. (Mil setecientos dieciocho millones ochocientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al tercer trimestre de 2017.

Asimismo, se aprobó llevar a cabo la actualización de las características de la oferta pública de CBFIs aprobada previamente por este Comité Técnico en fecha 24 de agosto de 2017.

k) En sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 18 de octubre de 2017, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1° de julio al 30 de septiembre de 2017.

Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1° de julio al 30 de septiembre de 2017, así como del resultado fiscal de dicho periodo.

De igual forma, este Comité Técnico aprobó, en dicha Sesión, una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto

Pesos 00/100 Moneda Nacional), correspondiente al tercer trimestre de 2017.

Por último, se aprobó la adquisición del inmueble denominado "Montes Urales 620", ubicado en Lomas de Chapultepec, por un monto total de USD\$60,000,000.00 (Sesenta millones de Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América), para formar parte del patrimonio del Fideicomiso.

- 9) En fecha 10 de noviembre de 2017, este Comité Técnico aprobó la adquisición de los siguientes inmuebles para formar parte del patrimonio del Fideicomiso: (i) Portafolio "Apolo II", a un precio total de \$7,874,249,788.00 M.N. (Siete mil ochocientos setenta y cuatro millones doscientos cuarenta y nueve mil setecientos ochenta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional); (ii) Portafolio "Turbo", a un precio total de \$15,804,804,328.00 M.N. (Quince mil ochocientos cuatro millones ochocientos cuatro mil trescientos veintinueve Pesos 00/100 Moneda Nacional) para formar parte del patrimonio del Fideicomiso y con la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias del Fideicomiso de fecha 8 de diciembre de 2017 (iii) la adquisición del 21% de los derechos fiduciarios del proyecto denominado "Toma Mayor", a un precio total de USD\$58,000,000.00 (Cincuenta y ocho millones de Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos de América); y (iv) terreno "Aldea, Guanajuato", a un precio total de \$11,540,578.00 M.N. (Once millones quinientos cuarenta mil quinientos setenta y ocho Pesos 00/100 Moneda Nacional).

En la misma sesión, se acordó llevar a cabo la desinversión de los siguientes inmuebles: (i) "Reforma 155", ubicado en la Ciudad de México, adquirido el 28 de junio de 2013; y (ii) terreno "Celaya", ubicado en la Ciudad de Celaya Guanajuato y perteneciente al portafolio "Kansas", adquirido el 30 de abril de 2015.

De igual forma, se acordó llevar a cabo la primera emisión de deuda bajo el Programa Multi-Valor previamente aprobado por este Comité en fecha 28 de septiembre de 2017, con el objeto de eliminar el riesgo de refinanciamiento de los vencimientos de los próximos años, ante potenciales condiciones de volatilidad en 2018.

Asimismo, se realizó la presentación de los avances de rehabilitación a los daños ocasionados en los inmuebles propiedad del Fideicomiso producto del terremoto ocurrido en fecha 19 de septiembre de 2017.

Finalmente, se realizó la aprobación de ciertas políticas para llevar a cabo la adquisición de inmuebles con Certificados Bursátiles Fiduciarios emitidos por el Fideicomiso.

- m) En Sesión de fecha 1° de febrero de 2018, se aprobó una distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFTs del Fideicomiso, por un monto de

setecientos treinta Pesos 64/100 Moneda Nacional), correspondiente al cuarto trimestre de 2017.

- n) En Sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 21 de febrero de 2018, se aprobó el Informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los Estados Financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2017. Asimismo, se aprobaron los Estados Financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1° de octubre al 31 de diciembre de 2017, así como del resultado fiscal de dicho periodo.

Las operaciones y actividades en las que participó este Comité Técnico durante el Periodo de Revisión y señalados en el presente informe se llevaron a cabo conforme a la legislación aplicable, observando lo dispuesto en las reglas establecidas en los estatutos del Fideicomiso. Dichas operaciones y actividades fueron adoptadas en las sesiones de Comité Técnico celebradas en las fechas indicadas en el presente Informe, cuyas actas y anexos correspondientes se encuentran asentados en el Libro de Sesiones del Comité Técnico del Fideicomiso.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso P1401, en su sesión celebrada el 12 de abril de 2018, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso P1401, prevista a celebrarse el 27 de abril de 2018.

Secretario de la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso P1401, celebrada el 12 de abril de 2018.


Lic. Alejandro Rodríguez

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

Estados financieros
consolidados por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2017, 2016 y
2015, e Informe de los
auditores independientes
del 13 de abril de 2018

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

Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2017, 2016
y 2015

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados	8
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12



Deloitte
Normas, S. A. de C.V.
Paseo de la Reforma 505
Torre A, 15.º piso
06600 Ciudad de México
México
Tel: +52 (55) 5240 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores
independientes al Comité Técnico y
Fideicomitentes del Fideicomiso
Irrevocable No. F/1401 (Deutsche
Bank México, S.A., Institución de
Banca Múltiple, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) y Subsidiarias (Fibra UNO), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 y los estados consolidados de resultados, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada de Fibra UNO al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes de Fibra UNO de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el código por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones Claves de Auditoría

Las Cuestiones Claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2017 y que fueron seleccionadas de aquellas comunicadas a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las Cuestiones Claves de Auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



1) Reconocimiento de Ingresos por Arrendamiento, ver Notas 4g y 19

Fibra UNO tiene un número importante de arrendatarios cuyas condiciones comerciales son variables y peculiares a cada uno de ellos, tales como: inicio de arrendamiento, plazo, moneda de pago, rentas variables, rentas cobradas por anticipado, períodos de gracia, etc. Podría existir el riesgo de que el reconocimiento de ingresos por arrendamiento no se ajuste a las condiciones comerciales de los contratos y de que el ingreso no sea reconocido de manera apropiada, considerando los derechos y obligaciones transferidos a los arrendatarios.

Fibra UNO mantiene bases de datos de sus contratos de rentas (Rent Roll) cuyo soporte son los contratos con cada uno de los arrendatarios, con las variables de importancia. Esta base de datos es la que se utiliza para el registro de los ingresos y, en consecuencia, realizar la facturación de manera mensual. Posteriormente, la Administración realiza un análisis de los conceptos facturados para determinar el correcto registro del ingreso devengado en el estado consolidado de resultados.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros: 1) La revisión de los términos mercantiles en los contratos para determinar el momento en el cual los riesgos y beneficios han sido transferidos a los arrendatarios dependiendo de dichas condiciones (como firma del contrato, posesión del inmueble, etc.); 2) Verificamos, de manera selectiva, que dichos contratos estuvieran debidamente contenidos en el Rent Roll del año; 3) Revisamos la integridad de la información en el Rent Roll, a través de especialistas en Tecnología de Información para confirmar que no hubiese manipulaciones indebidas de la base de datos; 4) De los contratos con arrendatarios seleccionados, identificamos las obligaciones de desempeño establecidas, asegurándonos que el ingreso y en consecuencia la facturación se hubiesen registrado y elaborado de manera adecuada y que el ingreso hubiese sido reconocido solamente cuando se hubieran transferido los riesgos y una vez que se hubiesen satisfecho las obligaciones de desempeño; 5) Indagamos y corroboramos con la Administración el tipo de términos mercantiles que se tienen establecidos con los arrendatarios con la finalidad de determinar el momento en el cual han sido transferidos los derechos y obligaciones.

Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos relevantes que resultaran en ajustes a los ingresos por arrendamiento en los estados financieros consolidados adjuntos.

ii) Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 4f y 9

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración, con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las características particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, del importe de las rentas contractuales, la expectativa de nuevas firmas del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado actual, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes.

Los valuadores independientes seleccionados por Fibra UNO, para todos sus portafolios de propiedades de inversión, son CB Richard Ellis México y Colliers International Valuación & Advisory Services. Ambos firmas de valuadores cuentan con una vasta experiencia en el mercado inmobiliario. Podría existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptados por Fibra UNO, no sean los adecuados.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas valoradoras, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fueran acordes a las NIIF; obtuvimos certificados de avalúo (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión; y, sustinimos nuestras conclusiones con ellos para validar los supuestos claves de sus valuaciones. Con base en nuestro trabajo realizado, estamos satisfechos de la independencia y competencia de las firmas valoradoras en la realización de sus procedimientos y del alcance de su trabajo.
- Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades de inversión. Con base en una muestra, observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad de inversión se realizó de conformidad con la IAS 40 "Propiedades de Inversión". Involucramos a nuestros especialistas de valuación para corroborar las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y diseñar la metodología y los supuestos de valuación considerados por los valuadores independientes. Utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde los incrementos de valores de capital fueran más altos o más bajos, en comparación a los índices de mercado.
- De una muestra de propiedades de inversión seleccionada de forma aleatoria, probamos la información contenida para la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra UNO. A su vez, dicha información fue validada, verificando que los contratos de arrendamiento estuvieran debidamente firmados y aprobados que los ingresos estuvieran reconocidos y existieran las facturas correspondientes. Para las propiedades de inversión que se encuentran en desarrollo, revisamos los costos incurridos y registrados al cierre del año incluidos en el informe de avance de obra contra lo confirmado por el valorador y verificamos que los costos incurridos fueran similares en otros proyectos completamente terminados. De los informes presentados por el supervisor de obra, obtuvimos una muestra del total de costos reportados a la fecha de revisión y verificamos la documentación soporte de dichos erogaciones.

Consideramos que la metodología y el juicio profesional de la Administración de Fibra UNO, para la valuación de las propiedades de inversión, con base en los supuestos antes mencionados, son razonables. Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

III) Cumplimiento Fiscal para Mantener la Condición de Fideicomiso Irrevocable de Bienes Raíces (FIBRA), de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ver Notas 1 y 12

Para mantener el régimen fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, que los fideicomisos deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios (CBFIs), que al menos el 70% del patrimonio de Fibra UNO esté invertido en bienes inmuebles, en derechos o créditos a recibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y el arrendamiento se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, en adición a otros requisitos que señalan dichas disposiciones. Existe el riesgo de que, ante algún incumplimiento de los previstos en dichos artículos, Fibra UNO no pueda acogerse al régimen fiscal previsto para las FIBRA.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de Negocio en Marcha de Fibra UNO. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual de Fibra UNO y la distribución del 95% de su resultado fiscal neto, y el involucramiento de nuestros expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2017.

No encontramos incumplimientos de Fibra UNO a estos requisitos de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que pudiera tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

Información distinta de los Estados Financieros Consolidados y del Informe de los Auditores Independientes

La Administración de Fibra UNO es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra UNO está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información allí contenida es consistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, y que no parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la declaración sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría de Fibra UNO sobre los Estados Financieros Consolidados

La Administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra UNO de continuar como Negocio en Marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto si la Administración de Fibra UNO tiene intención de liquidar Fibra UNO o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría de Fibra UNO son responsables de la supervisión del proceso de información financiera y tienen a su cargo la supervisión de los procedimientos y controles necesarios para que la información financiera de Fibra UNO sea confiable, útil y precisa; lo anterior, con el apoyo de la auditoría interna.

Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIIF, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden provenir razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basados en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIIF, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, derivados de fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a estos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que los que resultan de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, fabricación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación de un control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO.
- Evaluamos la apropiación de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre la adecuación de la utilización por la Administración, de la norma contable de Negocio en Marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra UNO para continuar como Negocio en Marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que haremos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresamos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que Fibra UNO deje de ser un Negocio en Marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos relevantes cualitativa y cuantitativamente, de forma que alcancen una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de Fibra UNO para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño del grupo de auditoría. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO en relación con, entre otros, cuestiones, la planeación, el enfoque y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y la hemos comunicado acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables de gobierno de Fibra UNO, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2017 y que son en consecuencia, las Cuestiones Clave de Auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extraordinariamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superaran los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Arizola, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Carlos R. Pantón Flores
13 de abril de 2018

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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

Activo	2017	2016	2015
Activo circulante:			
Efectivo y efectivo restringido	6, \$ 3,228,444	\$ 3,554,120	\$ 3,995,918
Inversiones en valores	7, 2,496,804	1,955,101	2,308,596
Recechos por cobrar a clientes	8, 1,449,026	990,594	751,946
Otros cuentas por cobrar	8, 599,750	519,700	46,523
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15, 69,512	80,293	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	5,518,298	2,141,696	4,161,762
Pagos anticipados	1,411,421	436,717	659,660
Total de activo circulante	12,475,489	11,073,221	13,715,865
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	9, 269,064,242	172,739,278	152,349,924
Inversiones en asociadas	10, 4,364,675	5,178,980	4,113,889
Otros cuentas por cobrar	8, 1,262,464	-	-
Instrumentos financieros derivados	12, 443,093	515,955	-
Otros activos	11, 1,798,242	1,929,522	2,321,523
Total de activo no circulante	210,614,021	189,353,736	157,564,348
Total de activo	\$ 223,117,510	\$ 192,026,927	\$ 171,381,153

Pasivo y patrimonio de los fideicomitantes

Pasivo circulante:			
Préstamos	13, \$ 2,474,708	\$ 422,911	\$ 10,123,627
Pasivos acumulados y acreedores diversos	14, 1,878,596	1,285,024	1,067,072
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	1,424,223	1,947,373	1,375,899
Recechos cobrados por anticipado	204,883	165,362	100,010
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15, 218,104	82,266	104,488
Total de pasivo circulante	6,492,518	4,196,636	12,769,096
Préstamos	13, 65,587,443	64,172,642	44,209,408
Otros acreedores por pagar a largo plazo	53,277	123,530	-
Depósitos de los arrendatarios	921,417	825,067	702,303
Recechos cobrados por anticipado a largo plazo	278,381	135,467	261,958
Total de pasivo	75,410,926	69,353,642	57,943,778

(Continúa)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



© 2005 Wiley Periodicals, Inc. *J Biomed Mater Res Part B: Appl Biomater* 75B: 100–107, 2005
DOI 10.1002/jbm.b

1. *Elaboración de un modelo de negocio*



Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

	2017	2016	2015
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 32,154,180	\$ 12,993,912	\$ 5,734,490
Ajustes para partidas que no generan efectivo:			
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversión en asociadas	(4,503,385)	(11,266,275)	(4,714,041)
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada	(431,194)	4,188,918	4,022,279
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(83,800)	-	-
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	352,008	328,563	276,851
Bono ejecutivo	94,968	169,997	587,792
Intereses a favor	(637,929)	(263,833)	(412,063)
Intereses a cargo	4,926,629	3,826,836	2,681,540
Pérdida de valuación de instrumentos financieros derivados	(561,611)	46,624	-
Total	11,241,258	9,424,812	3,176,929
Cambios en el capital de trabajo (Incremento) disminución en:			
Recechos por cobrar y otras	(458,466)	(277,581)	(34,146)
Otras cuentas por cobrar	(80,945)	(434,844)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19,781	(80,293)	-
Ingresos por seguros, principalmente seguros al valor asegurado	(1,176,643)	2,020,046	(1,079,249)
Pagos anticipados y otros activos	(580,704)	28,543	(315,021)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	595,574	1,358,051	(340,660)
Recechos por pagar anticipado	180,385	(61,149)	145,781
Otras cuentas por pagar a largo plazo	(72,233)	86,747	-
Depósitos de los arrendatarios	96,350	122,764	227,494
Cuentas por pagar a partes relacionadas	116,835	(11,222)	104,453
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	9,480,721	12,176,264	6,885,615
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(6,925,496)	(5,878,590)	(8,122,203)
Venta de propiedades de inversión	60,000	-	-
Adquisiciones de propiedades de inversión	(10,052,515)	(2,529,171)	(16,818,476)
Inversión en valores conservados a su vencimiento, neto	(469,903)	344,484	17,227,550
Reembolsos (inversión) en asociadas	458,272	87,180	(178,564)
Intereses cobrados	404,839	171,695	412,083
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(15,514,711)	(7,885,582)	(17,482,110)

(Continúa)

	2017	2016	2015
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos	(9,020,555)	(15,403,201)	(2,612,737)
Préstamos otorgados	10,810,000	17,561,558	16,920,892
Contribuciones al patrimonio en efectivo	13,622,797	1,109,000	-
Distribuciones a los Fideicomitantes	(6,767,492)	(6,370,708)	(5,903,646)
Intereses pagados	(4,836,036)	(5,701,313)	(7,355,749)
Flujo neto de efectivo obtenido de (aplicado a) actividades de financiamiento	3,798,714	(4,813,624)	6,048,760
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(2,325,676)	(441,708)	5,495,076
Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	5,554,120	5,995,918	500,848
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 3,228,444	\$ 5,554,210	\$ 5,995,918

(Conchabo)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a. Información general y actividades

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1401 (Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) 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 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 estatus 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:

- Un contrato de asesoría con su parte relacionada Fibra UNO Administración, S.C. ("Fibra Uno Administración o el Asesor") para que le asista en la formulación e implementación de inversiones y estrategias financieras.
- Un contrato de administración de las propiedades con su compañías subsidiarias Y1 Management, S.C. ("Y1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladores de Activos, S.C. ("F1 Controladores").
- Un contrato de servicios con su parte relacionada F2 Services, S.C. ("F2 Services") para ofrecer ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento.
- Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con su parte relacionada Junco Administraciones, S.A. P.L. de C.V. ("Junco Administraciones") de características similares a las mencionadas anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.
- Un contrato de administración de propiedades con Vima Holdings, S.A. de C.V., para administrar día a día la operación del portafolio "Vimont".
- Un contrato de administración de propiedades con Vima Interest, S.A. de C.V., para administrar día a día la operación del portafolio "Mimot".

- Un contrato de administración con Computera Centro Histórico, S.A. de C.V., para administrar día a día la operación del edificio denominado "Hotel Centro Histórico".
- Un contrato de administración con Operadora Gelga, S.A. de C.V., para administrar día a día la operación de la propiedad "Galerías Guadalajara".
- Un contrato de servicios entre su subsidiaria F1 Administración, S.C. ("F1 Administración") y Banco Inver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Jover Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353, y
- Un contrato de servicios por construcción y gestión de obra con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto "Mimot".

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

b. Adquisiciones

Propiedad	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Torre (i)	20 de diciembre de 2017	Propiedades de inversión
Apolo II (ii)	17 de diciembre de 2017	Propiedades de inversión
Vimax (iii)	14 de noviembre de 2017	Propiedades de inversión
Escrito (iv)	30 de junio de 2017	Propiedades de inversión
Fashion Mall Tuxla (v)	30 de junio de 2017	Propiedades de inversión
Sangre (vi)	30 de abril de 2017	Propiedades de inversión
Delfa Rosa (vii)	31 de marzo de 2017	Propiedades de inversión
Midtown Jalisco (viii)	21 de julio de 2016	En desarrollo
Tower Vallarta (ix)	19 de agosto de 2016	Propiedades de inversión
Torre Cuernavaca (x)	27 de junio de 2016	En desarrollo
Espectro Toluca (xi)	1 de junio de 2016	En desarrollo
Puerta de Hierro (xii)	29 de febrero de 2016	Propiedades de inversión
El Suro Jalisco (xiii)	23 de febrero de 2016	Propiedades de inversión
Portafolio Alcala (xiv)	14 de diciembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Lomas (xv)	19 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Artículos No. 40 (xvi)	4 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
ComutPark II (xvii)	30 de septiembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Oregon (xviii)	11 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Indiana (xix)	3 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Kansas (xx)	30 de abril de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Buffalo (xxi)	17 de abril de 2015	En desarrollo
Portafolio Utah (xxii)	4 de marzo de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Florida (xxiii)	27 de febrero de 2015	Propiedades de inversión

- Durante el cuarto trimestre, Fibra UNO realizó la adquisición de 13 propiedades entre las cuales se encuentran el centro comercial más grande de la zona del Bajío, cinco parques industriales dentro del corredor de Querétaro y así mismo dos tocacopantes; además el portafolio cartera con 750 habitaciones de hotel, incluyendo un nuevo hotel, el primero de tipo Resort y Acorato todo - incluido de Fibra UNO correspondiente a la cartera "Turbo" por \$7,551 millones de pesos más proyectos para \$1,465 millones, que se pagaron de la siguiente manera: una parte con la emisión de 200,000,000 CBFIs equivalentes a \$6,050.7 millones, \$1,958 millones en efectivo y el resto a pagar por \$1,007.3 millones, que se muestran en la sección de cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

- ii. El 15 de diciembre de 2017, Fibra UNO adquirió la cartera de bienes inmuebles conocida como "Apolo II", el precio de la adquisición fue de \$7,374 millones de pesos, de los cuales \$5,299 millones fueron pagados en efectivo y \$2,075 millones en acciones de deuda. La cartera consistió en 16 centros comerciales operativos más un terreno para desarrollo inmobiliario.
- iii. Durante el cuarto trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de "La Teja", parte de la cartera llamada "Primera", que es un conjunto de tres propiedades de uso industrial ubicadas en el Estado de México. El precio de compra fue de 56.9 millones de dólares estadounidenses equivalentes a \$1,010 millones de pesos, que se pagaron en efectivo. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, las adquisiciones de la cartera de Primera han sido por \$3,278 millones y se componen de la adquisición de la propiedad para uso industrial conocida como "Doña Rosa" por \$2,108 millones, del terreno para desarrollo conocido como "Escudo" por \$89 millones y la adquisición de "La Teja".
- iv. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Escudo". El precio de adquisición de este terreno para desarrollo fue de \$80 millones de pesos pagado en efectivo.
- v. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Fashion Mall Tuxtla". El precio de adquisición de este terreno en desarrollo fue por \$2,690 millones de pesos. Al 31 de diciembre de 2017, la adquisición de esta propiedad se encuentra pagada en su totalidad.
- vi. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Saguna". El precio de adquisición de esta propiedad fue \$702 millones de pesos pagado en efectivo.
- vii. Durante el primer trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Doña Rosa", integrante del portafolio Primera. El precio de adquisición de esta propiedad fue \$2,108 millones de pesos pagado con la emisión de CBFI.
- viii. Durante el tercer trimestre de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Módulo Jalisco", por \$440 millones de pesos. Esta propiedad es un terreno de aproximadamente 58,744.65 m² para el desarrollo de un inmueble de tres pisos en la ciudad de Guadalajara, en el estado de Jalisco y cuenta con un área bruta rentable de 105,000 m² más 228 habitaciones en el hotel. Al 31 de diciembre de 2017, esta propiedad continúa en desarrollo.
- ix. El 19 de agosto de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de "Torre Vallarta", que forma parte del portafolio "Turbo", donde está el primer hotel tipo Resort y Escudo (excluido del portafolio Fibra UNO, localizado en Puerto Vallarta. El precio de adquisición fue \$1,477.1 millones de pesos pagado con una combinación de efectivo y emisión de CBFI.
- x. El 27 de junio de 2016, Fibra UNO adquirió la propiedad "Torre Cuervo" ubicada en la Ciudad de México. La propiedad contará con un área bruta rentable de aproximadamente 72,000 m². La propiedad se encuentra actualmente en etapa final de desarrollo y se espera su entrega para finales de 2018. El precio de adquisición fue \$2,896.1 millones de pesos.
- xi. El 1 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso 2500, en el que "Cinco de Desarrollo Monterrey, S. A. de C. V." ("Soriana") actúa como "Fideicomitente A", Fibra UNO como "Fideicomitente B" y Banco Actiwiner, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actiwiner") como "Fiduciario". El contrato de fideicomiso autoriza la construcción de "Espacio Follones" el cual incluye una tienda Soriana y un centro comercial, y por el cual Soriana aporta un terreno con superficie total de 55,376 m² por el que Fibra UNO hizo un pago de \$222.3 millones de pesos y Soriana le pagará a Fibra UNO para que construya la tienda por un importe de \$110 millones de pesos. Una vez terminada la obra se entregará el inmueble en condominio para que Soriana sea dueña de su tienda y Fibra UNO del centro comercial. Al 31 de diciembre de 2017, esta propiedad continúa en desarrollo.

14

- xxi. El 4 de marzo de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado "Unib", por el cual pagó en efectivo 67.9 millones de dólares estadounidenses equivalentes a \$1,010,664. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre el corredor Reforma-Lomas.
- xxii. El 27 de febrero de 2015, Fibra UNO adquirió el corporativo de oficinas denominado "Florida", por el cual pagó en efectivo de \$640,096. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre la esquina de Avenida Insurgentes Sur y Barranca del Muerto.

a. Eventos relevantes

- i. Fibra UNO transmitió al Fideicomiso 2555 una sección de tierra del complejo "Mifitah" denominada "la huella". El Fideicomiso 2555 es el encargado de construir y entregar una torre de unidades habitacionales que se construirá en la huella y cuya fecha estimada de terminación será junio de 2021. El precio final de venta de la huella está sujeta a una serie de variables relacionadas proporcionalmente con el porcentaje de avance del proyecto, el precio de venta de las unidades y la utilidad que el Fideicomiso 2555 obtenga al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a la huella por \$1,262,464, prima que se presenta como otros créditos por cobrar a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera adjunto.
- ii. El 15 de diciembre de 2017 Fibra UNO realizó la adquisición de la cartera denominada "Apolo II" que posee un crédito con Banorte por \$2,574,925.30 que se devenga a una tasa TIE más 1.95% con vencimiento al 15 de junio de 2038.
- iii. El 15 de diciembre de 2017, Fibra UNO amortizó los certificados de deuda (bonos) con ajuste de prima símbolo FUNO 13 por \$6,859 millones de pesos más intereses devengados a esa fecha.
- iv. El 11 de diciembre de 2017, Fibra UNO emitió deuda no garantizada en el mercado local por \$7,100 millones de pesos en dos tramos: el primero por \$1,000 millones a una tasa fija de 9.2%, con una fecha de vencimiento del 29 de noviembre de 2027 y con símbolo de cotización FUNO 17; el segundo tramo por \$6,100 millones a una tasa flotante de TIE más 35 puntos básicos con una fecha de vencimiento del 5 de diciembre de 2022 y con símbolo de cotización FUNO 17-2.
- v. El 27 de octubre de 2017, Fibra UNO hizo un depósito para la compra de un edificio de oficinas ubicado en la Ciudad de México en el corredor Lomas-Follones, en la esquina de México-Urbes y Paseo de la Reforma, por 6 millones de dólares estadounidenses.
- vi. El 23 de septiembre de 2017, Fibra UNO pagó el préstamo no garantizado contratado con Banco Santander (México), S.A. (Santander) por \$1,000 millones de pesos, así como el 29 de octubre se realizó el pago del crédito por \$500 millones de pesos, que devengaba intereses a una tasa TIE más 1.25% y TIE más 1.50%, respectivamente.
- vii. El Comité Técnico de Fibra UNO realizó distribuciones a los fideicomitentes por \$1,718.3 millones pesos que se pagó el 4 de octubre de 2017 y el número de CBFI elegibles para tal distribución fue de 3,326,983,008.
- viii. El 5 de octubre de 2017, Fibra UNO lanzó una oferta global por 419.75 millones de CBFI a un precio de \$39.59 por CBFI, incluida una subemisión ("green debt"), por \$12,802 millones de pesos. La oferta se liquidó el 9 de octubre de 2017. El 27% de los CBFI se colocaron a través de una oferta pública en México y el 63% restante de los CBFI a través de una oferta privada institucional bajo la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 los Estados Unidos de América y un virus países de conformidad con el Reglamento S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América.

16

- xii. El 29 de febrero de 2016 se registró la propiedad "Puerta de Hierro" ubicada en Guadalajara, Jalisco y tiene un área bruta rentable aproximadamente de 24,946 m². Con esta compra se realizó una operación de "sale and leaseback" en donde Fibra UNO subsecuentemente renta bajo un contrato triple neto, a 10 años, con dos prórrogas de cinco años cada una. El precio de adquisición fue \$700 millones pagado en efectivo.
- xiii. El 25 de febrero de 2016 se registró la propiedad "El Salto Jalisco" una nave industrial ubicada en Guadalajara, Jalisco, por la cual Fibra UNO pagó 5,060,501 CBFI equivalentes a \$180,600. Así mismo y como parte del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el acuerdo concluya la construcción y el equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,358 m², Fibra UNO realizará el pago por un monto aproximado de \$180,000 con CBFI. Al 31 de diciembre de 2017, esta propiedad continúa en desarrollo.
- El 14 de diciembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Alaska", por el cual pagó 148,227,000 CBFI equivalentes a \$5,246,766, el 5% de estos CBFI permanecerá en un fideicomiso de garantía durante un año por cualquier contingencia que pudiera surgir y no tendrán derechos parafinancieros ni económicos durante ese período y por lo tanto no estarán en circulación. El portafolio es un conjunto de seis edificios de oficinas localizados en la Ciudad de México. Con fecha 21 de junio de 2017 Fibra UNO realizó la liberación de los 7,416,350 CBFI que permanecieron en garantía.
- xiv. El 19 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Lamas", por el cual pagó en efectivo \$2,285,000. El portafolio se integra de cuatro plantas universitarias localizadas en la Ciudad de Guadalajara pertenecientes a Grupo ICBA. La transacción consistió en un "sale and leaseback" en donde como parte de la adquisición, las partes firmaron un contrato de arrendamiento operativo de Fibra UNO a Grupo ICBA, que consisten en un contrato de arrendamiento triple neto con una vigencia de 10 años y una prórroga de 10 años adicionales.
- xv. El 4 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México, por el que pagó en efectivo \$82,950.
- xvi. El 30 de septiembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un parque industrial denominado "CuscuPark II" por \$783,500, mediante 19,505,720 CBFI equivalentes a \$700,741 y efectivo de \$82,759. El inmueble se encuentra ubicado a la altura del kilómetro 39 de la carretera México-Querétaro en el Estado de México.
- xvii. El 11 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Orizaba", por el cual pagó 41,290,636 CBFI equivalentes a \$1,626,000. El portafolio se conforma de 5 centros comerciales en la Ciudad de México.
- xviii. El 2 de junio de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Indiana", por el cual pagó en efectivo \$3,150,000. El portafolio se conforma por 13 planteles educativos de "Grupo ICBA". La operación es un sale and leaseback; bajo un contrato de arrendamiento triple neto a 10 años con prórroga de 10 años adicionales.
- xix. El 30 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Kansau", por el cual pagó en efectivo \$19,452,127. El portafolio se conforma de 10 centros comerciales, cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas, dos centros comerciales en proceso de estabilización, y siete terrenos para futuras expansiones.
- xx. El 17 de abril de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio "Buffalo", un desarrollo de usos mixtos, por el cual pagó en efectivo 185 millones de dólares estadounidenses, equivalente a \$2,820,818. El portafolio incluye el prestigioso proyecto conocido como "Mifitah", ubicado al sur de la Ciudad de México. El proyecto tendrá diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos.

15

- bi. El 2 de octubre de 2017, Fibra UNO obtuvo del Banco Nacional de México, S. A. un préstamo no garantizado por \$1,800 millones de pesos a TIE más 1%, con vencimiento el 2 de febrero de 2018.
- x. Durante el cuarto trimestre de 2017, Fibra UNO vendió terrenos en la ciudad de Celaya, Querétaro, que era parte del portafolio "Kansau". El precio de venta fue \$209.2 millones de pesos, con una ganancia de \$83.8 millones de pesos, que se muestra en el estado consolidado de resultados como ganancia por venta de propiedades de inversión. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra UNO tiene una cuenta por cobrar de \$140 millones de pesos derivado de la venta de estos terrenos.
- xi. El 23 de junio de 2017, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Santander \$1,000 millones de pesos a una tasa TIE más 1.25%, con vencimiento el 20 de diciembre de 2017. El 3 de octubre de 2017 Fibra UNO liquidó la línea de crédito contratada.
- xii. El 16 de junio de 2017, Fibra UNO realizó la entrega de 14,250 millones de dólares estadounidenses por concepto de depósito de seriedad para la adquisición de la propiedad denominada La Teja y se encuentra en el estado consolidado de posición financiera en el rubro de otras cuentas por cobrar.
- xiii. El 12 de junio de 2017, Fibra UNO pagó el crédito sin garantía contratado con Banco Actiwiner, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actiwiner ("Actiwiner") por \$410 millones de pesos que devengó intereses a TIE más 1.80%. En esa misma fecha, Fibra UNO realizó una disposición sobre esta línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 12 de junio de 2018.
- xiv. El 25 de abril de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones a los fideicomitentes por concepto de reembolso de capital por \$1,684,261. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de mayo de 2017.
- xv. Con fecha 2 de febrero de 2017, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la mayoría de sus miembros independientes, distribuciones a los fideicomitentes por concepto de reembolso de capital por \$1,662,339. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 9 de febrero de 2017.
- xvi. Durante febrero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del crédito hipotecario contratado con USBC, se contrataron dos swaps de tasas de interés conocidos como "Interest Rate Swap", por \$2,942 millones de pesos.
- xvii. Durante enero 2017, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, se contrataron tres swaps de divisas: por 75, 50 y 25 millones de dólares estadounidenses, que cubren principal e intereses.
- xviii. El 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre Fibra UNO como "Fideicomitente A", adhiriéndose a este Fideicomiso al Fideicomitente Irrevocable No. 1/2353 (Banco INVES, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero) ("Inves"), como "Fideicomitente B" y como Fiduciario, Banco Actiwiner, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actiwiner"). La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de unas unidades denominadas "Mifitah", mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584, los portafolios "Buffalo" y "Cokorodo", y el compromiso por parte del Fideicomiso 2555 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.

17

Los Efectos de esta co-inversión ya sea por concepto de ingresos derivados de las rentas netas, cobranzas, desinversión, parcial o total del patrimonio, podrán ser distribuidos por el Fideicomiso 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, "Adijah".

Fibra UNO mantiene control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolidó las cifras de este Fideicomiso a las suyas: por el razón la aportación del portafolio Buffalo al Fideicomiso 2584 se muestra al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Fibra UNO poseó el 64.20% y el 76.89% del patrimonio del Fideicomiso 2584, mientras que el Fideicomiso 2584 poseó el 35.80% y 23.11%, respectivamente.

xi. El 4 de octubre de 2016, Fibra UNO recuperó \$476.1 millones de pesos en efectivo por concepto de impuesto al valor agregado.

xii. El 30 de septiembre de 2016, Fibra UNO pagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone" (antes GE Real Estate), por \$1,336.3 millones de pesos correspondientes a la línea de crédito que devengaba intereses a una tasa fija de 7.75%.

xiii. El 23 de septiembre de 2016, Fibra UNO depositó un crédito con garantía hipotecaria con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC") por \$2,009 millones de pesos a TIR más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023.

xiv. El 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO prepagó el crédito con garantía hipotecaria contratada con HSBC por \$914 millones de pesos, el cual devengaba intereses a TIR más 2% y 14.8 millones de dólares estadounidenses, que devengaba intereses a Libor más 2% con vencimiento el 15 de septiembre de 2021.

xv. El 1 de septiembre y 31 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó créditos asumidos por la compra del Portafolio G-50 con Banamex, de la siguiente forma: \$3.31 millones de dólares estadounidenses del crédito que devengaba intereses a Libor más 1.90% y \$152.1 millones de pesos, del crédito que devengaba intereses a TIR más 1.90%, respectivamente.

xvi. El 31 de agosto 2016, Fibra UNO entregó un depósito de sociedad para compra del portafolio denominado "PRIMA", por \$246 millones de pesos, el cual se encontraba en el rubro de otros activos por cobrar. Al 31 de diciembre de 2017 este depósito de sociedad ha sido aplicado como el precio de compra del activo.

xvii. El 1 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone", por \$1.6 millones de dólares estadounidenses que devengó interés a Libor más 3.45%.

xviii. Durante julio de 2016, como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo cambiario derivado del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, se concluyó un swap de divisas por 40 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.

xix. El 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones de pesos en efectivo por impuesto al valor agregado.

xx. El 1 de julio de 2016, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de tesoro (COOLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,893.5 millones de pesos, con piso de 4.2% y un techo de 8.75% con vencimiento el 2 de julio de 2018.

xxi. Durante junio 2016 y con el fin de limitar el riesgo cambiario del bono emitido en dólares estadounidenses con vencimiento en 2026, Fibra UNO contrató SWAPS de divisas por 260 millones de dólares estadounidenses, de los cuales 100 cubren principal y \$160 cubren principal e intereses.

xxii. El 20 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Banco Azteca, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Azteca"), por un monto de \$410 millones de pesos a una tasa TIR más 1.80%, con vencimiento el 27 de julio de 2017. El 12 de junio de 2017, Fibra UNO pagó el crédito sin garantía, a los mismos términos Fibra UNO realizó una disposición sobre una línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 27 de julio de 2018.

xxiii. El 28 de junio de 2016, Fibra UNO pagó los créditos asumidos por la compra del Portafolio Mondo con Blackstone de la siguiente forma: 236.3 millones de dólares estadounidenses, del crédito que devengaba intereses a la tasa del 3.40%, 33.9 millones de dólares estadounidenses del crédito que devengaba intereses a Libor más 2.70%, \$825.7 millones de pesos de la línea de crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46% y \$836.5 millones de pesos del crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.

xxiv. El 9 de junio de 2016, Fibra UNO realizó emisión de deuda quinquenal por \$60 millones de dólares estadounidenses en mercados internacionales. La emisión fue una respuerta de sus bonos, de los cuales la primera correspondió al bono con vencimiento en 2026 con tasa del 5.25% por 200 millones de dólares estadounidenses, y la segunda por respuerta del bono con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por 200 millones de dólares estadounidenses.

xxv. El 30 de abril de 2016, OF Servicios Industriales, S.A. de C.V. dejó de prestar servicios de administración al portafolio California conforme al contrato celebrado con ellos.

xxvi. El 12 de abril de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quinquenal en el mercado local por \$4,500 millones de pesos en tres tramos: el primero por \$1,378,306 USDs equivalente a \$2,500 millones de pesos a una tasa del 4.6%, con un vencimiento el 1 de abril de 2027 y clave de pizarra FUNO 16U; el segundo por \$300 millones de pesos con una tasa TIR más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y clave de pizarra FUNO 16; el último fue una respuerta del bono con vencimiento en 2023 con tasa del 5.4% por \$1,200 millones de pesos con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.

xxvii. El 3 de abril de 2016, Fibra UNO prepagó de la línea de crédito sin garantía que tenía contratada con Inbursa, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa por \$2,000 millones de pesos. El crédito devengaba intereses a TIR más 2%.

xxviii. El 26 de febrero de 2016, Fibra UNO realizó un depósito de sociedad por \$109 millones de pesos para adquirir Torre Cuatro ubicada en el Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México. El depósito de sociedad fue utilizado para el pago de la obra de Torre Cuatro.

xxix. El 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones de pesos de impuesto al valor agregado en efectivo.

xxx. El 8 de febrero de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Azteca por \$400 millones de pesos a TIR más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.

xxxi. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latina), en el que Ecosistema, S.A. de C.V. (Ecosistema) como "Fideicomitente A" y Fibra UNO como "Fideicomitente B", tendrían 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 transferencia de Torre Latina, Fibra UNO recibió en sus estados financieros consolidados la participación de controladora correspondiente al 22.53%, que representó la participación que Ecosistema tiene sobre el patrimonio de Torre Latina. El efecto de reconocer dicha participación no controladora en las cifras consolidadas de Fibra UNO se muestra en los estados financieros adjuntos.

xl. El 15 de diciembre de 2015, Fibra UNO prepagó el crédito contratado con MetLife por \$334,074, que devengaba intereses a tasa fija de 10.11%.

xli. El 3 de diciembre de 2015, Fibra UNO llevó a cabo en el mercado internacional una emisión de bonos de deuda quinquenal a 10 años por 300 millones de dólares estadounidenses (Senior Notes 2026). Estos bonos fueron el 30 de enero de 2026 y tienen un cupón a tasa fija del 5.35%.

xlii. El 26 de noviembre de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de crédito sin garantía con Inbursa, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa (Inbursa) por \$2,000,000 el cual devengó intereses a TIR más 2%, el cual fue liquidado el 8 de abril de 2016.

xliii. El 10 de noviembre de 2015, Fibra UNO firmó la Hoja de Términos y Condiciones para la compra del inmueble denominado Torre Cuatro ubicado en Reforma, Ciudad de México por \$1,325,400 y 46,484,779 CIBUs.

xliiii. El 29 de julio de 2015, Fibra UNO firmó una línea de crédito revolving comprometida con una vigencia de cinco años y sin garantías, Banco Santander (México), S. A., actúa como banco agente del síndico y BBVA Bancomer, S. A., HSBC México, S. A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco, S. A., como bancos síndicos. La línea de crédito es hasta por \$7,000,000 y 410 millones de dólares estadounidenses. Con una tasa de interés pactada de TIR más 1.25 y 1.5 puntos base y de LIBOR para el monto en dólares, más entre el 1.25 y 1.5 puntos base. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, Fibra UNO no ha realizado disposiciones de esta línea de crédito.

xlv. El 26 de junio de 2015, Fibra UNO concluyó el proceso de levantamiento de capital de un vehículo de desarrollo inmobiliario ("Vehículo") a través de la emisión de certificados bursátiles Edificios (CKD) bajo la modalidad de fideicomiso de capital no sujetos al régimen fiscal de FIRA. El monto total comprometido del vehículo asciende a \$6,000,000 de los cuales se ha realizado una primera llamada de capital por \$1,200,000 equivalentes al 20% del monto total del vehículo. Fibra UNO será co-inversor en todos los proyectos en que invierta este vehículo con no menos del 30% de participación en el capital de cada uno. La Administración subsidiaria de Fibra UNO actuará como Fideicomitente y Administrador del vehículo. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Fibra UNO ha realizado una inversión en el proyecto por \$2,517,000 y \$3,600,000, respectivamente.

xlv. El 17 de junio de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de línea de crédito en cuenta corriente con Azteca, por hasta \$400 millones a TIR más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. El 8 de febrero de 2016 Fibra UNO dispuso de 5,000,000 pesos que fueron liquidados el 18 de abril de 2016. El 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso nuevamente de \$410,000 millones que fueron liquidados el 17 de julio de 2017. En julio de 2017 Fibra UNO dispuso nuevamente de \$410,000 millones que serán liquidados el 22 de junio de 2018.

xlv. El 1 de abril de 2015, Fibra UNO realizó el pre-pago del crédito contratado con MetLife que quedó como parte de la adquisición del Hotel Hilton Centro Histórico por 30.4 millones de dólares estadounidenses. El crédito devengó intereses a una tasa fija de 7.53%.

xlv. El 4 de febrero de 2015, Fibra UNO realizó la emisión de certificados bursátiles de deuda en el mercado local a través de una emisión a tasa fija (FUNO 15) y la respuerta de la emisión a tasa variable (FUNO 13), ambas al amparo de un programa de Certificados Bursátiles hasta por \$25,000 millones. La emisión FUNO 15 se realizó por un monto de \$7,500 millones a una tasa de 6.98% a un plazo de 10.5 años, y la respuerta de FUNO 13, con un vencimiento el 10 de junio de 2019, se llevó a cabo por \$2,500 millones, para quedar con un saldo de \$6,850 millones, a una tasa TIR más 40.80%.

2. Bases de presentación

Revelaciones - Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 han sido reelaborados en ciertos rubros para confirmar su presentación en la utilidad en 2017.

3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

3. Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS" por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, la Fibra UNO aplicó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y están en vigor a partir de los ejercicios que inician en o después del 1 de enero de 2017.

Modificaciones a la IAS 7 Inicialmente de revisiones Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016 Ciclo 2014-2016

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

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

IFRS 9	Instrumentos financieros (1)
IFRS 15	Ingresos de contratos con clientes (1)

(1) En vigor para los períodos emitidos que comienzan a partir del 1 de enero de 2018, permitiendo la aplicación anticipada.

IFRS 9 Instrumentos financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introdujo nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos para la contabilización de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de "valor razonable a través de otros resultados integrales" ("FVOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- Todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital o intereses sobre el capital en circulaciones generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzar mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos, únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a PVTOT. Todos los demás instrumentos de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales cree o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reafirman posteriormente al estado de resultados. Asimismo, conforme a IAS 32, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentará en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias inciertas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias esperadas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una situación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tienen tres mecanismos de contabilidad de cobertura disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de cobertura, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y reemplazadas con el concepto de "relación económica". En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La Administración de Fibra UNO anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de Fibra UNO. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

IFRS 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

En mayo de 2014, el IASB publicó la IFRS 15, que establece un modelo de cinco pasos para determinar el elemento y el monto a aplicar o establecido para el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar reemplaza las pautas existentes de reconocimiento de ingresos, incluyendo el IAS 18 Ingresos, el IAS 11 Costos de construcción y las interpretaciones relacionadas cuando están en vigencia. La norma es efectiva para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018. La norma permite elegir entre el método retrospectivo y el enfoque retrospectivo modificado. Fibra UNO planea adoptar 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 recuperación de la información financiera comparativa para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2017, 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 tendrá en sus estados financieros consolidados. La evaluación incluyó, 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.
- A la fecha, Fibra UNO ha completado el análisis de la nueva norma. Fibra UNO ha concluido que no habrá impactos significativos en los estados financieros derivados de la adopción de la IFRS 15. Sin embargo, la IFRS 15 proporciona requisitos de presentación y revelación que representan un cambio significativo con respecto a la práctica actual y aumenta significativamente el volumen de las revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados. En 2017, Fibra UNO desarrolló y comenzó a probar sistemas apropiados, controles internos, políticas y procedimientos necesarios para recopilar y revelar la información requerida.

Al 31 de diciembre de 2017, las políticas contables consolidadas y de unidad de negocio en respecto al reconocimiento de ingresos han sido modificadas y soncidas a la aprobación de la Administración de Fibra UNO, con el objetivo de que sean completamente implementadas a partir del 1 de enero de 2018, que establecerá las nuevas bases para contabilizar los ingresos por contratos con clientes según la IFRS 15. De manera similar, Fibra UNO ha analizado y evaluado los aspectos relacionados con el control interno derivados de la adopción de la IFRS 15, con el objetivo de asegurar que el control de control interno de Fibra UNO es apropiado para los efectos del proceso de información financiera.

4. Principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el IASB.

b. Bases de preparación

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto que las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica en mayor detalle en las políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valoración independiente de si el precio es observable o estimado utilizando discretamente otra técnica de valoración.

c. Efectivo y efectivo restringido

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

d. Inversiones en valores

Desde su adquisición las inversiones en valores, tanto de deuda como capital, se clasifican de acuerdo a la intención de la Entidad en alguna de las siguientes categorías: (1) con fines de negociación, cuando son instrumentos de deuda o capital, y la Entidad tiene el propósito de negociarlos a corto plazo y antes de su vencimiento; estas inversiones se valúan a valor razonable y se reconocen las fluctuaciones en los resultados del periodo; (2) conservadas a vencimiento, cuando son instrumentos de deuda y la Entidad tiene la intención y la capacidad financiera de mantenerlos durante toda su vigencia; se reconocen y conservan al costo amortizado; y (3) disponibles para la venta, las que no son clasificadas en algunas de las categorías anteriores; se valúan a valor razonable y los ganancias y pérdidas por realice, se registran en la utilidad (pérdida) integral dentro de Patrimonio, y se aplican a los resultados al momento de su venta. El valor razonable se determina con precios de mercados reconocidos y cuando los instrumentos no cotizan en un mercado, se determinan con modelos técnicos de valoración reconocidos en el ámbito financiero.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

e. Reconocimiento de los efectos de la inflación

La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, es 7.87%, 5.56% y 12.06% respectivamente; por lo tanto, el entorno económico calificó como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 fueron 6.17%, 3.36% y 2.13% respectivamente.

f. Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra UNO, los de sus subsidiarias en las que tiene control y de diversos fiduciarios. El control se ejerce cuando Fibra UNO tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su capital social se resume a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2017	2016	2015	
F1 Management S. C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
F1 Controladora de Activos Fiduciarios F/00181 "Los Cubes, Baja California Sur"	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobro a Fibra UNO
Fiduciarios F/00186 "Calceán, Sinaloa"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00220 "Ayoala, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00221 "Parques Polanco, Ciudad de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00236 "Fajal del Río, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00246 "Tepic, Jalisco"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00257 "Fuerz 1 Panamericana, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00263 "Coahuila, Veracruz"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00276 "Pacheco, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00277 "Pozos, Veracruz"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00312 "Juárez H Zaragoza, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00468 "Galerías Diana, Acapulco Guerrero"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/231274 "Tulancingo, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/23213 "Carmita, Monterrey, Nuevo León"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00493 "Tadison Mall, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fiduciarios F/00473 "Tecuacan, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial

Entidad	2017	Participación 2016	2015	Actividad
Fideicomiso F000561 "Aguascalientes, Aguascalientes"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F000735 "Hualtaco, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F000761 "Santa Fe, Ciudad de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F000781 "Piso del Lago, Cuernavaca, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F000740 "Centro Bancomer"	100%	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004 "Arrendamiento de naves industriales"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005 "Arrendamiento de naves industriales"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005 "Arrendamiento de naves industriales"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 655/2004 "Arrendamiento de naves industriales"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segovia Emapa"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 724/2006 "Ecatepec"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006 "Arrendamiento de un centro comercial"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1480/2014 "Parque Cuauhtémoc"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1487/2014 "Querétaro"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2014 "Prestar servicios de administración de bienes"	100%	100%	100%	Prestar servicios de administración de bienes
Operadora CVC, A. C.	100%	100%	100%	Prestación de servicios administrativos para el E/2551
FI Administración, S. C.	100%	100%	100%	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
MKT Developers, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	-	Desarrollo del complejo Mitikab, junto con filiales
Fideicomiso 2154 "Centro Comercial Mitikab"	64.20%	76.89%	-	Desarrollo de centro comercial
Fideicomiso 1127 "Torre Latino"	77.47%	77.47%	-	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 2500 "Espacio Tollman"	100%	100%	-	Desarrollo de centro comercial

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

g. Combinación de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra UNO, menos los pasivos asumidos por Fibra UNO con los activos transferidos de la empresa adquirida y las participaciones de capital emitidas por Fibra UNO a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado consolidado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

h. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando Fibra UNO se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valoran inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 12.

Efectivo

Efectivo consiste principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques y se presenta a valor nominal.

Efectivo restringido

Consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contractuales durante 2017 con Banco Mercantil del Norte (Bancomer), Corporación Actinver, S.A.B. de C.V. (Actinver), HSBC y Banco Nacional de México (Banamex), en 2016 con Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext) y en 2015 con Banco Nacional de México (Banamex), Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext) y Banamex. Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL"), por sus siglas en inglés, inversiones "estructuradas al vencimiento", activos financieros "disponibles para su venta" ("FVSP", por sus siglas en inglés) y "préstamos y cuentas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por normas o costumbres en dicho mercado.

Los activos financieros que se clasifican como FVTPL, los activos son (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios en la cual se aplique IFRS 3, (ii) cuando se compran para su posterior venta o (iii) se designan como FVTPL.

Un activo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se compra principalmente con el objetivo de venderlo en un periodo corto; o
- En su reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que Fibra UNO administra conjuntamente, y para la cual existe un patrón real reciente de compra de unidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Para los activos financieros que se registran al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro que se reconoce es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros que se contabilizan al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro se reconoce en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas por cobrar dudosas. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Cuando se considera que un activo financiero disponible para la venta está deteriorado, las utilidades o pérdidas acumuladas previamente reconocidas u otros resultados integrales se reafirman en los resultados del periodo.

Para activos financieros valorados a costo amortizado, si, en un periodo subsiguiente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se revierte a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión no sea mayor que el valor que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

Con respecto a los instrumentos de capital disponibles para su venta, las pérdidas por deterioro previamente reconocidas se reconocen en los resultados a través de los mismos. Cualquier incremento en el valor razonable posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro se reconoce en otros resultados integrales y acumulado en el rubro de reserva por revalorización de las inversiones. Con respecto a los instrumentos disponibles para su venta de deuda, las pérdidas por deterioro se reversan posteriormente a través de resultados si un aumento en el valor razonable de la inversión puede ser objetivamente relacionado con un evento que ocurre posterior al reconocimiento de la pérdida por deterioro.

Riesgo de activos financieros

Fibra UNO deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si Fibra UNO no transfirió ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reconociendo el control del activo transferido, Fibra UNO reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que debería pagar. Si Fibra UNO retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, Fibra UNO continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconoce en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando Fibra UNO retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), Fibra UNO elimina el importe en libros previo del activo financiero en la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuye entre la parte que continúa reconociendo y la parte que ya no se reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se identifica y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de Fibra UNO, y se provee internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que comienza uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconocidos en resultados cualquier utilidad o pérdida que surja de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de "otros ingresos y gastos" en el estado consolidado de resultados. El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 12.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar, préstamos y pérdidas a cobrar se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea trimestral.

Deterioro del valor de los activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo de reporte. Se consideran que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros de la inversión han sido afectados.

Para los instrumentos de capital cotizados y no cotizados en un mercado activo clasificados como disponibles para su venta, un descenso significativo o prolongado del valor razonable de los valores por debajo de su costo, se considera evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar a clientes, los activos que se sujetan a pruebas para efectos de deterioro y que no han sufrido deterioro en forma individual, se incluyen en la evaluación de deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada, se podría incluir la experiencia pasada de Fibra UNO con respecto a la cobranza, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que supere el periodo de crédito promedio de 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales y locales que se correlacionen con el incumplimiento en los pagos.

Fibra UNO da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para Fibra UNO de entregar efectivo (u otro activo financiero al tenedor del instrumento), o a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables. En contraste, en el caso de instrumentos de patrimonio el derecho de recibir efectivo en la forma de dividendos u otra distribución es a discreción de Fibra UNO, y, por lo tanto, no existe obligación de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos de Fibra UNO. Los instrumentos de patrimonio emitidos por Fibra UNO se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión.

Cuando Fibra UNO recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, u cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distinto a los empleados) basado en acciones liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los subcomponentes como "contribuciones de patrimonio" y no impactan los resultados del periodo. El valor razonable de las propiedades se estiman conforme se describe en la Nota 9.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Como pasivos financieros, incluyen los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

Baja de pasivos financieros

Fibra UNO da de baja los pasivos financieros si, y sólo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

Instrumentos financieros de capital

Los instrumentos financieros emitidos por Fibra UNO, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en un contrato antifitio no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato antifitio y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra UNO los determina que no tiene ningún derivado implícito que requiera separación.

Instrumentos financieros derivados

Fibra UNO utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, swaps de tasas y divisas (cross currency swaps). En la Nota 12 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se adquiere el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de los relativos de cobertura.

Contabilidad de coberturas

La Fibra UNO designa ciertos instrumentos derivados como de cobertura, con respecto al riesgo de moneda extranjera, ya sea como coberturas de valor razonable, coberturas de flujo de efectivo, o coberturas de la inversión neta en una operación extranjera.

Al inicio de la cobertura, Fibra UNO documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para manejar diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, Fibra UNO documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

La Nota 12 incluye detalles sobre el valor razonable de los instrumentos derivados usados para propósitos de cobertura.

Coberturas de valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de valor razonable se reconocen de forma inmediata en los resultados, justo como cualquier cambio en el valor razonable del activo o pasivo cubierto que se atribuya al riesgo cubierto. El cambio en el valor razonable del instrumento de cobertura y el cambio en la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto se reconocen en el rubro del estado consolidado de resultados relacionado con la partida cubierta.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando Fibra UNO revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. El ajuste a valor razonable del valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto, se amortiza contra resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La posición efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales en el rubro de valoración de instrumentos derivados en cobertura de flujo de efectivo. Las pérdidas y ganancias relativas a la posición no efectiva del instrumento de cobertura, se reconocen inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "Instrumentos financieros derivados".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente reconocidas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valoración inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando Fibra UNO revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital se reconocerá inmediatamente a los resultados.

Coberturas de una inversión neta en una operación extranjera

Las coberturas de una inversión neta en una operación extranjera se contabilizan de manera similar a las coberturas de flujo de efectivo. Cualquier ganancia o pérdida del instrumento de cobertura relativa a la posición efectiva de la cobertura se reconoce en los otros resultados integrales y se acumula en la reserva de conversión de operaciones extranjeras. La ganancia o pérdida relacionada con la posición ineficaz se reconoce en los resultados.

Las ganancias y pérdidas del instrumento de cobertura relativa a la posición efectiva de la cobertura acumulada en la reserva de conversión de monedas extranjeras se reclasifican a resultados en la disposición de la operación extranjera.

Propiedades de inversión

Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan con equidistancia (recurrencia), de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de arrendamiento, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos intangibles, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de Fibra UNO. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades de inversión cuando estén completas para su uso planeado.

Un elemento de propiedad de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una propiedad de inversión se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

La Administración de Fibra UNO utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos. Incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendatarios).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo, como en el caso de facturación, coberturas, generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

Inversiones en asociadas

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra UNO tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra UNO ha registrado a sus asociadas bajo el método de participación.

Otros activos

1. Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del activo intangible, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el impuesto acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La planeación administrativa, es el activo intangible más significativo adquirido en una combinación de negocios y es amortizado en línea recta en un periodo de 20 años.

2. Baja de activos intangibles

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos por venta y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

Deterioro activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo o fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible calcular el monto recuperable de un activo individual, Fibra UNO estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a Fibra UNO más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se pueda identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se someten a pruebas por efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual se ha ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuro.

Costos por préstamos

Fibra UNO aplica la excepción a la capitalización de los costos financieros para las propiedades de inversión en construcción, que se valúan a su valor razonable.

ii. Pagos basados en CBFI

1. Transacciones con monedas basadas en CBFI de Fibra UNO

Las transacciones con pagos basados en CBFI liquidables mediante instrumentos de capital a empleados de Fibra UNO se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en CBFI liquidables mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 17.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFI liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra UNO de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el outcome revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFI liquidables mediante instrumentos de capital con intereses que suministran servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra UNO obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFI liquidables su efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra UNO revisa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

o. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por jubilación y salud

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que los otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de vejez y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las pensiones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el tipo del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se reflejan de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediaciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación al activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Como por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés neto.
- Remediaciones

34

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficio definidos de Fibra UNO. Cualquier ganancia que surja de esta estimación se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los recursos y reducciones de contribuciones futuras al plan. Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que Fibra UNO ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando Fibra UNO reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo

Se reconocen un pasivo por beneficios que corresponden a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Participación de los empleados en las utilidades ("PTU")

La PTU se registra en los resultados del año en que se genera y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

p. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra UNO tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

q. Depósitos de los arrendatarios

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se reconoce en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

c. Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, aun incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos consistentemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los rembolivos de los gastos de operación y mantenimiento, los cuales se reconocen en el periodo en que se prestan los servicios.

35

a. Impuestos a la utilidad

Como se menciona en la Nota 1, Fibra UNO continúa y pretende mantener la clasificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

t. Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.

u. Estado de flujos de efectivo

Fibra UNO presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

v. Instrumentos financieros derivados

Fibra UNO utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos forward de moneda extranjera, swaps de tasa de interés y divisas (cross currency swaps). En la Nota 12 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados. Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato del derivado y posteriormente se revisan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos análogos) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos análogos y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables de Fibra UNO, que se describen en la Nota 4, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se explican pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos no varían sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y perdidos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsiguientes.

a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de Fibra UNO y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Como se explica en la Nota 4, los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con Fibra UNO o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra UNO ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estas líneas y, por lo tanto, las clasifica como arrendamientos operativos.

Contribuciones de desarrollo

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un porcentaje de propiedades, representa una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos operativos y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información general y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que concluyen durante los periodos presentados en estos estados financieros consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considere más apropiado dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del terreno, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejan las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transaccionales recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2017, 2016 y 2015. La administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiados para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

36

37

6. Efectivo y efectivo restringido

	2017	2016	2015
Efectivo en bancos	\$ 3,102,130	\$ 5,543,788	\$ 5,777,368
Efectivo restringido:			
Fondo de reserva para préstamos bancarios	126,314	10,332	218,520
Total de efectivo y efectivo restringido	\$ 3,228,444	\$ 5,554,120	\$ 5,995,888

7. Inversiones en valores

	2017	2016	2015
Valores gubernamentales de negociación	\$ 2,408,094	\$ 1,258,101	\$ 3,390,526

8. Rentas por cobrar a clientes y otras

	2017	2016	2015
Rentas por cobrar	\$ 1,657,958	\$ 1,051,670	\$ 856,497
Evaluación para cuentas de cobro dudoso	(708,856)	(93,926)	(105,151)
	1,449,060	950,594	751,346
Otras cuentas por cobrar	392,758	519,300	45,523
	\$ 2,041,818	\$ 1,510,294	\$ 797,869

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, Fibra UNO requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, el cual generalmente es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro de depósitos de los arrendatarios en los estados consolidados de posición financiera. Sin embargo, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere facturas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente los datos durante 2017, 2016 y 2015, Wal Mart y Santander, representan el 11.03%, 10.5% y 13% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

Fibra UNO estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los ingresos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que se encuentran en procedimientos judiciales, 20% de las cuentas vencidas bajo procesos extrajudiciales y 100% de los inciertos aprobados por el Comité de Crédito. La estimación para cuentas de cobro dudoso es revisada periódicamente.

b. Anticipo de los ingresos por cobrar

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las pérdidas comerciales y de negociación pertenecen a Fibra UNO manteniendo sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro de aproximadamente 31 días al 31 de diciembre de 2017.

9. Propiedades de inversión

Valor razonable	2017	2016	2015
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 179,129,129	\$ 153,350,580	\$ 157,830,327
Propiedades de inversión en proceso de construcción	20,266,964	16,578,504	12,115,917
Reservas territoriales	1,124,149	1,350,765	-
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,444,090	2,450,451	2,403,690
	\$ 203,964,332	\$ 173,730,278	\$ 172,349,934

Saldo al inicio del periodo	2017	2016	2015
Adquisiciones:	\$ 173,730,278	\$ 152,549,054	\$ 113,831,163
Disposiciones:			
Terminación	16	7,550,709	-
Apogeo II	17	8,314,259	-
Primar	3	3,277,754	-
Sigüera	1	702,546	-
Venta de terreno Kansas	1	(116,425)	-
Midtown Jalisco	1	-	410,000
Tower Valencia	1	-	1,477,036
Torre Cuarta	1	-	2,828,691
Esquale Polanco	1	-	229,295
Puerta de Hierro	1	-	700,000
El Salto Jalisco	1	-	180,000
Puerto Rico Kansas	12	-	10,452,127
Portafolio Abasco	6	-	5,246,766
Portafolio Indiana	13	-	3,190,000
Portafolio Buffalo	1	-	2,520,418
Portafolio Lamar	4	-	2,293,000
Portafolio Orizaba	5	-	1,626,000
Portafolio Ush	1	-	1,010,664
Quadrangle II	1	-	783,500
Portafolio Florida	1	-	640,093
Artículos No. 40	1	-	52,950
Construcción en proceso	5,735,117	5,350,778	5,808,522
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	4,861,332	9,114,084	4,592,727
Saldo al final del periodo	\$ 203,964,332	\$ 173,730,278	\$ 172,349,934

Los ajustes significativos del método de valoración por flujos descontados son:

- CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con base en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial de un inversionista sobre su inversión se obtiene dividiendo los ingresos que potencialmente generarán las propiedades después de costos fijos y costos variables entre el valor total de la propiedad. Las tasas de capitalización utilizadas por Fibra UNO para las propiedades antes mencionadas son de 8.00% en propiedades industriales, de 6.50% a 6.00% en oficinas y de 6.00% en residenciales.



El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo restante de contratos, uso y género del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, períodos o tiempos de inversión.

Al 31 de diciembre de 2017, en caso de un cambio de +25 puntos base en el CAP utilizado para la valoración de las propiedades, se generaría una disminución en el importe de las propiedades de inversión de aproximadamente \$60,052 en uso residencial, \$71,675 en propiedades industriales y \$12,951 en oficinas.

- Valor por metro cuadrado en renta, promedio (GLA) - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del inmueble, tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. El valor en pesos por metro cuadrado para renta promedio usada en los flujos de efectivo descontados de Fibra UNO, al 31 de diciembre de 2017, es entre \$9,519 en propiedades para uso comercial, entre \$1,239 en propiedades industriales y de \$1,737 por oficina. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

- La tasa de descuento - Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y comparativos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingresos en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y períodos o términos de rentas. Las tasas de descuento usadas en los flujos de efectivo de Fibra UNO descontados van de 9.00% a 10.50% en propiedades industriales, de 7.50% a 13.00% en oficinas y de 9.00% en residenciales. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo de reconocimiento en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado "Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión".

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son dominadas bajo dominio absoluto.

La administración de Fibra UNO se apoya en valoraciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

10. Inversiones en asociadas

	% de participación	2017	2016	2015
Torre Mayor	49%	\$ 2,821,995	\$ 2,999,348	\$ 2,416,338
Torre Diana	50%	1,842,630	2,173,552	697,051
		\$ 4,664,625	\$ 5,172,900	\$ 3,113,389

Fibra UNO decidió registrar estas inversiones bajo el método de participación, según lo permitido por las IFRS, dado la naturaleza de las mismas.

11. Otros activos

	2017	2016	2015
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,045,674	\$ 2,045,674	\$ 2,045,674
Activos por implementación	440,800	440,800	440,800
Amortización acumulada (2)	(805,532)	(593,951)	(392,949)
Cuentas	30,000	30,000	30,000
	\$ 1,705,942	\$ 1,922,523	\$ 2,123,525



- La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos y su amortización asciende a \$194,984.
- La amortización acumulada se encuentra conformada por la amortización de plataforma administrativa y la amortización de otros gastos. Su presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo se ve reflejada de forma individual para la amortización de plataforma administrativa y la amortización de otros gastos su contenido en el rubro de gastos de operación.

12. Instrumentos financieros derivados

Categorías de instrumentos financieros

	2017	2016	2015
Activos financieros:			
Efectivo y efectivo restringido	\$ 3,328,444	\$ 5,554,120	\$ 5,995,888
Inversiones en valores	2,406,004	1,256,101	2,300,590
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	2,041,818	1,510,294	797,869
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	60,512	80,292	-
Pagos anticipados	1,411,421	430,717	459,660
Instrumentos financieros derivados de negociación	692	4,576	-
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	443,066	510,477	-
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 3,325,744	\$ 3,065,363	\$ 1,459,935
Cuentas por pagar a partes relacionadas	210,101	93,266	104,488
Préstamos	69,137,233	65,356,147	54,815,515
Depósitos de los arrendatarios	911,417	825,067	702,203

Administración de la deuda

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que optimiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El capital de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el capital para asegurar que los fondos de operación se encuentran disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fundar los costos de los préstamos y los gastos de capital requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintos razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de capital y monitorear los requerimientos de capital. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de deuda al valor (denominada Loan to value, en inglés, "LTV", en inglés y calculada como el saldo insóluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trata) y la razón de cobertura de servicio de deuda (denominada Debt service coverage ratio, en inglés, "DSCR", calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan al Fideicomitente para evaluar el nivel de la deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los titulares de CDFI y para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.



El acuerdo de Fibra UNO establece resoluciones y apropiaciones adicionales para financiamientos que excedan del mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.2 la razón de cobertura de servicio de deuda. Para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 31%, 34% y 32% y de 2.11, 2.4 y 2 veces, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBETs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los titulares de CBETs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra UNO es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra UNO a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Fibra UNO busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de Fibra UNO aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y de derivados y la inversión de excedentes de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. Fibra UNO no subyace o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

La función de Tesorería Corporativa informa trimestralmente al comité de administración de riesgos de Fibra UNO, el cual es un cuerpo independiente que supervisa los riesgos y las políticas implementadas para mitigar las exposiciones de riesgo.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra UNO, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de bonos o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen a Fibra UNO a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional, el peso mexicano. No obstante lo anterior, Fibra UNO tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento de los edificios que se encuentran en dólares estadounidenses, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

Fibra UNO subyace instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos swap de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares estadounidenses.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. No han habido cambios en la exposición de Fibra UNO a los riesgos del mercado o a la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Administración del riesgo de tasa de interés

Fibra UNO mantiene financiamiento a tasas variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio ("TIE") a 28 días y a una London Inter Bank Offered Rate ("LIBOR"). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra UNO prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyecciones reales.

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del periodo reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del periodo fue constante durante todo el año. Un incremento o decremento de 200 puntos base se utilizó para analizar el riesgo incremental al presentar el cambio de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios en las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 150 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017, tendría un decremento/incremento, para sus pasivos a tasa variable, de aproximadamente de \$56 millones de pesos.

Asimismo, si la tasa de interés tuviera un cambio de 150 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año y en el ORI de Fibra UNO por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de \$177 y \$(194) millones de pesos en resultados y en la cuenta de ORI de \$25 y \$(31) millones para los contratos de swap de moneda extranjera.

Administración del riesgo de moneda extranjera

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar.

- a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2017	2016	2015
Miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	495,665	543,777	541,769
Pasivos monetarios	(1,971,346)	(1,944,434)	(1,760,346)
Posición neta (corta)	(1,475,681)	(1,399,657)	(1,218,577)
Equivalente en miles pesos	\$ (20,137,154)	\$ (20,839,826)	\$ (19,592,841)

- b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	15 de abril de 2015
Pesos por dólar estadounidense	\$ 19.3244	\$ 20.6649	\$ 17.3288	\$ 18.0870

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esta moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran un cambio de \$2 pesos por un dólar hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017 tendría un (decremento) incremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$(2,243) y \$2,243 millones de pesos, respectivamente. Este impacto se vería compensado por un incremento (decremento) de los contratos de swap de moneda extranjera que han sido designados como cobertura por \$(63) y \$(631) millones de pesos, respectivamente.

Contratos swap de moneda extranjera

Las políticas de Fibra UNO subyace contratos swap de moneda extranjera para cubrir pagos específicos en moneda extranjera entre 15% y 20% de la exposición general.

Item	Concepto	Periodo de Vigencia	Acumulación	Reserva	Reserva
1	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
2	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
3	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
4	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
5	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
6	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
7	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
8	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
9	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
10	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
11	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
12	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
13	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
14	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
15	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
16	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
17	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
18	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
19	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
20	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
21	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
22	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
23	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
24	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
25	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
26	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
27	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
28	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
29	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
30	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
31	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
32	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
33	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
34	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
35	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
36	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
37	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
38	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
39	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
40	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
41	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
42	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
43	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
44	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
45	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
46	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
47	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
48	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
49	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
50	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
51	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
52	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
53	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
54	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
55	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
56	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
57	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
58	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
59	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
60	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
61	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
62	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
63	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
64	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
65	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
66	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
67	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
68	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
69	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
70	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
71	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
72	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
73	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
74	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
75	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
76	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
77	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
78	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
79	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
80	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
81	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
82	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
83	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
84	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
85	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
86	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
87	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
88	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
89	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
90	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
91	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
92	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
93	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
94	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
95	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
96	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
97	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
98	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
99	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
100	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000

Item	Concepto	Periodo de Vigencia	Acumulación	Reserva	Reserva
1	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
2	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
3	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
4	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
5	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
6	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
7	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000
8	Impuesto sobre el Valor Agregado	01/01/2017	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000	\$ 1,117,000

Durante el período 2016, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en dólares fue ajustado por \$30,449, que fueron reconocidos en los resultados financieros con el valor razonable de los CDS adquiridos de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reconocieron en la cuenta de OBI hacia resultados.

Así mismo, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de opciones de tasas de interés (COLLAR) con fines de negociación para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos. Fibra UNO pagará a la contra parte si la tasa TIB es inferior a 4.5% y la contra parte pagará a Fibra UNO si la TIB es superior a 4.5%. Al 31 de diciembre de 2016 el valor razonable de este derivado asciende a un monto de \$4,578 millones de pesos ajustado al rubro de efecto de valoración en instrumentos financieros y se anula en el estado consolidado de resultados.

Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra UNO. Prácticamente todos los ingresos de Fibra UNO se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rentabilidad depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verán negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o contra sus negocios o se declaran en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente al 27%, 22% y 27.1% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 20%, 21.9% y 26.6%, respectivamente de la base de comas tributables al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 817,163 m² de 8,447,785 m² del área total del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 9.7% de la superficie total rentable y aproximadamente el 8% de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2017. Durante 2016, solo un inquilino ocupa 696,865 m² de 7,369,935 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 9.46% de la superficie total rentable y aproximadamente el 7.9% de los ingresos por arrendamiento. Durante 2015, un solo inquilino ocupa 708,114 m² de 6,627,904 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.6% de la superficie total rentable y aproximadamente el 9.5% de los ingresos por arrendamiento.

Fibra UNO ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por falta de cobro.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

Con respecto a los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2017, se determinó en ajuste por riesgo de crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratos dichos instrumentos de \$1,384 millones de pesos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2017.

Administración del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité de Riesgo del Fideicomitente, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la Administración del Fideicomitente a corto, mediano y largo plazo, así como de los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y consultando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

	Monto de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2017				
Cuentas por pagar	\$ 3,223,744	\$ -	\$ -	\$ 3,223,744
Cuentas por pagar a partes relacionadas	210,101	-	-	210,101
Préstamos denominados en pesos	4,469,069	25,599,100	12,728,506	41,156,675
Depósitos a los arrendatarios	921,417	-	-	921,417
Total miles de pesos	\$ 7,994,931	\$ 24,320,517	\$ 12,728,506	\$ 43,513,954
Préstamos denominados en dólares	\$ 127,592	\$ 63,742	\$ 3,965,238	\$ 4,156,572
Préstamos denominados en USDs	\$ 43,206	\$ 216,032	\$ 1,753,258	\$ 2,012,496
31 de diciembre de 2016				
Cuentas por pagar	\$ 3,332,397	\$ -	\$ -	\$ 3,332,397
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,264	-	-	93,264
Préstamos denominados en pesos	2,947,456	10,455,453	15,874,547	28,277,456
Depósitos a los arrendatarios	825,062	-	-	825,062
Total miles de pesos	\$ 5,558,119	\$ 11,480,505	\$ 15,874,547	\$ 32,913,171
Préstamos denominados en dólares	\$ 111,472,458	\$ 263,160,592	\$ 197,050,400	\$ 571,683,450
Préstamos denominados en USDs	\$ 45,263,822	\$ 123,831,262	\$ 154,191,244	\$ 323,286,328
31 de diciembre de 2015				
Cuentas por pagar	\$ 1,517,559	\$ -	\$ -	\$ 1,517,559
Cuentas por pagar a partes relacionadas	104,488	-	-	104,488
Préstamos	13,039,925	22,132,729	50,215,965	85,388,619
Depósitos de los arrendatarios	312,680	-	-	312,680
Total miles de pesos	\$ 14,661,972	\$ 22,645,492	\$ 50,495,588	\$ 87,803,052

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$53,619 millones, \$50,337 millones y \$30,373 millones de pesos, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

Valor razonable de los instrumentos financieros

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Instrumentos financieros			
1) Instrumentos financieros (ver nota 1)	\$ 2,263,041	\$ 2,294,000	\$ 2,297,956
2) Derivados de instrumentos financieros	\$ 407,848	\$ 238,727	\$ -
3) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
4) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
5) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
6) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
7) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
8) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
9) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
10) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
11) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
12) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
13) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
14) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
15) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
16) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
17) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
18) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
19) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
20) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
21) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
22) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
23) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
24) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
25) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
26) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
27) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
28) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
29) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
30) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
31) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
32) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
33) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
34) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
35) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
36) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
37) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
38) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
39) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
40) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
41) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
42) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
43) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
44) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
45) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
46) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
47) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
48) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
49) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
50) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
51) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
52) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
53) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
54) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
55) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
56) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
57) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
58) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
59) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
60) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
61) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
62) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
63) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
64) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
65) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
66) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
67) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
68) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
69) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
70) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
71) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
72) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
73) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
74) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
75) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
76) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
77) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
78) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
79) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
80) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
81) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
82) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
83) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
84) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
85) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
86) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
87) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
88) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
89) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
90) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
91) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
92) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
93) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
94) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
95) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
96) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
97) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
98) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
99) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
100) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -

Valor razonable de los instrumentos financieros

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Instrumentos financieros			
1) Instrumentos financieros (ver nota 1)	\$ 2,263,041	\$ 2,294,000	\$ 2,297,956
2) Derivados de instrumentos financieros	\$ 407,848	\$ 238,727	\$ -
3) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
4) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
5) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
6) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
7) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
8) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
9) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
10) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
11) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
12) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
13) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
14) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
15) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
16) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
17) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
18) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
19) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
20) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
21) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
22) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
23) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
24) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
25) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
26) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
27) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
28) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
29) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
30) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
31) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
32) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
33) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
34) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
35) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
36) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
37) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
38) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
39) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
40) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
41) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
42) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
43) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
44) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
45) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
46) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
47) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
48) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
49) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
50) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
51) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
52) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
53) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
54) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
55) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
56) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
57) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
58) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
59) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
60) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
61) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
62) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
63) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
64) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
65) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
66) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
67) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
68) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
69) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
70) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
71) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
72) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
73) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
74) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
75) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
76) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
77) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
78) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
79) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
80) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
81) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
82) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
83) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
84) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
85) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
86) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
87) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
88) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
89) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
90) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
91) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
92) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
93) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
94) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
95) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
96) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
97) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
98) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
99) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -
100) Derivados de instrumentos financieros	\$ -	\$ -	\$ -

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los montos de los costos por la transacción ascienden a \$329,189, \$381,572 y \$482,480, respectivamente. (ver Nota 13).

Técnicas de valoración y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros son los precios de adquisición y condiciones actuales y negociadas en los mercados líquidos activos de los instrumentos son relevantes, a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés/remitentes cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitales y otros valores gubernamentales), los cuales son considerados como Nivel 2.
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivo descontados utilizando precios de observables actuales en el mercado y/o cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que no se publica solo para efectos de la revaluación anterior y no por el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 2, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando cotizaciones de tasas actuales de mercado basadas en curvas observables de TIR y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual se ajustó según sea necesario.
- Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:
 - Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
 - Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados (incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de la producción y
 - Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los técnicos de valoración que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

IFGS 2. Kunststoffe Filmstapel

La IFRS 9, Instrumentos Financieros, sustituye a la IAS 39, Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición. Esta norma es obligatoriamente efectiva para periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 e incluye la implementación de un nuevo modelo de clasificación con base en pérdidas esperadas y cambios en el riesgo crediticio de los instrumentos financieros medidos a valor razonable. Asimismo, el nuevo modelo de clasificación se basa en las pérdidas crediticias esperadas en lugar de las pérdidas inciertas 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 derivados, ciertos compromisos de préstamo por emitir y a los contratos de derivados financieros.

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 adoptar 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 revaluación la IFRS 9 permite la aplicación con un enfoque prospectivo.

La Campaña 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 embargos, la Campaña identificó embargos en la documentación revisada por lo que no tuvo un impacto significativo en su situación fiscal.

[illegible][illegible]

2

La compañía de seguros de la que depende el seguro de vida de la familia, la Compañía de Seguros de la Capital, al no haberse producido el siniestro, no ha pagado la suma asegurada, lo que ha ocasionado graves perjuicios a la familia. La Compañía de Seguros de la Capital, al no haber pagado la suma asegurada, ha ocasionado graves perjuicios a la familia.

[illegible]

49

[illegible]

5

50

10

10

Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2017 son:

14. Pasivos acumulados y acreedores diversos15. Salidas y transacciones con partes relacionadas

d. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:

GRACE

51

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables.

	2017	2016	2015
Por cobrar:			
Partes Operadora Rotatoria, S. de R.L. de C.V.	\$ 59,526	\$ -	\$ -
Fundación FUNO. A. C.	152	80,293	-
Otros	<u>854</u>	-	-
	<u>\$ 60,532</u>	<u>\$ 80,293</u>	<u>\$ -</u>
Por pagar:			
F1 Administración	\$ 118,546	\$ 72,900	\$ 28,251
Coordinadora de Inmuebles Industriales	34,797	20,366	14,550
Junta Administrativa	27,999	-	-
Partes Conocedoras	19,137	-	-
Videocinco 2304	6,945	-	-
Partes Mecanización, S. C.	-	-	98,400
Otros	<u>3,257</u>	-	-
	<u>\$ 210,101</u>	<u>\$ 93,266</u>	<u>\$ 141,451</u>

16. **Paros basados en CBFs**

17. **Patriconio**

Appendices

- | Número de CUEEs | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| En circulación | 3 946 776 431 | 3 248 505 750 | 3 197 478 138 |
| En tesorería | 1 389 457 265 | 897 575 885 | 486 098 534 |

Número de CBFA	2017	2016	2015
En circulación	3.046.776.431	1.240.305.740	3.197.579.138
En tesorería	1.389.873.785	597.223.385	426.099.434

52

53

Aportaciones

- El 20 de diciembre de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la participación minoritaria y participación mayoritaria de la Torre Latino por un monto de \$770,440 y \$459,000 respectivamente.
- El 24 de agosto de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble denominado "La Teja" el cual fue cubierto por un pago en efectivo de \$1,023,300 millones de pesos y el resto será cubierto con el pago de CBFI por un monto total de \$2,726,052 millones de pesos.
- El 24 de agosto de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del Portafolio "Turbo" el cual fue cubierto con el pago de CBFI por un monto total de \$7,096,276 millones de pesos.
- El 16 de junio de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble "Eucalipto" el cual será cubierto por un pago en efectivo de \$170,000,000 millones de pesos y el resto será cubierto con el pago de CBFI por un monto total de \$199,617 millones de pesos.
- El 20 de marzo de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble "Dolla Rosa" el cual fue cubierto mediante la emisión de la deuda que hoy se tiene contratada con dicho inmueble y el resto será cubierto con el pago de CBFI por un monto total de \$1,423,582 millones de pesos.
- El Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del Portafolio "Alaska" el cual fue cubierto por un pago en efectivo de \$12,439,794 millones de pesos y el resto será cubierto con el pago de CBFI por un monto total de \$262,333 millones de pesos.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de los excedentes de ingresos fiscales, a los titulares de los CBFI de la siguiente manera:

Fecha de distribución	Distribución
2017	
4 de octubre	\$ 1,718,800
9 de agosto	1,701,892
9 de mayo	1,684,261
9 de febrero	1,662,532
Total al 31 de diciembre de 2017	\$ 6,767,485
2016	
9 de noviembre	\$ 1,586,799
9 de agosto	1,546,480
9 de mayo	1,607,651
11 de febrero	1,629,778
Total al 31 de diciembre de 2016	\$ 6,370,708
2015	
9 de noviembre	\$ 1,525,891
7 de agosto	1,499,275
11 de mayo	1,470,961
16 de febrero	1,497,521
Total al 31 de diciembre de 2015	\$ 5,993,648

54

La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del periodo de la controladora entre el promedio ponderado de CBFI con derechos económicos que asciende a 7,415,147,392, 2,454,936,157 y 1,567,549,974 CBFI para 2017, 2016 y 2015, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI dividida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFI con dichos características, y cuyo promedio ponderado asciende a 4,259,527,757, 3,195,989,147 y 5,260,227,905 CBFI, respectivamente.

CBFI emitidos al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 para la adquisición de propiedades de inversión:

Propiedades adquiridas	CBFI emitidos
Torre Cuernavaca	36,002,144
Turbo	200,000,000
El Sello Jalisco	2,509,591
Alaska	7,416,350
Dolla Rosa	37,439,992
Total al 31 de diciembre de 2017	283,397,077
Torre Vallarta	27,016,726
Torre Cuernavaca	31,519,509
El Sello Jalisco	5,069,591
Total al 31 de diciembre de 2016	63,595,826
Alaska	148,527,000
Oregón	41,590,686
OmniPark II	15,005,729
Total al 31 de diciembre de 2015	205,123,415

18. Impuestos a la utilidad

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Congreso de la Unión mediante el SAT, conforme a los artículos 167 y 168 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los titulares de los CBFI. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado contable que se encuentra en los estados financieros adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los titulares de los CBFI. Por consiguiente, la administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valoración de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste inflacionario y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, Fibra UNO ha distribuido \$6,767,485, \$6,370,708 y \$5,993,648, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal y reembolso de pagos, la Administración al cierre de los ejercicios de 2017, 2016 y 2015, ha distribuido más del 95% del Resultado Fiscal a los titulares de los CBFI.

19. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2017, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentada con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativo:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 5,466,685	\$ 2,803,849	\$ 2,070,276	\$ 10,340,810
De uno a 5 años	16,758,859	6,903,320	4,893,682	28,555,861
Más de 5 años	8,641,878	1,718,029	1,520,755	12,080,662
	\$ 20,867,422	\$ 11,425,198	\$ 8,484,713	\$ 40,777,333

55

Los centros de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

20. Ingresos

La siguiente información presenta los ingresos por arrendamiento del fiduciario basados en el área geográfica, industria y principales inquilinos.

- Ingresos por área geográfica**
Los ingresos por región geográfica son como sigue:

Estado	2017	Ingresos 2016	2015
Ciudad de México	\$ 3,543,320	\$ 3,502,429	\$ 3,235,267
Estado de México	2,906,159	2,618,778	2,016,002
Jalisco	1,349,626	1,332,913	899,825
Nuevo León	1,061,087	978,167	744,238
Quintana Roo	1,009,058	918,348	697,447
Chiapas	30,230	276,402	295,784
Tlaxcala	339,342	322,838	289,805
Cochila	370,938	253,631	201,739
Guerrero	125,199	123,720	154,928
Veracruz	167,128	128,683	115,139
Sonora	134,432	126,844	99,056
Hidalgo	98,705	96,127	88,051
Yucatán	106,035	97,346	77,322
Baja California Sur	61,558	55,593	73,974
Agencia/Comis	91,245	76,199	70,626
Guanajuato	97,970	93,351	68,059
Querétaro	91,859	79,095	62,547
Tlaxcala	47,757	50,817	53,349
Tabasco	263,031	148,319	52,597
Chiapas	70,696	68,436	58,270
Puebla	50,227	47,301	35,025
San Luis Potosí	26,722	24,223	27,406
Oaxaca	35,429	33,271	26,355
Durango	296,499	31,480	22,871
México	29,060	25,047	19,130
Colima	18,808	16,522	15,377
Baja California	17,410	15,042	12,617
Sinaloa	1,696	1,433	1,231
Michoacán	1,472	1,382	1,002
Campeche			
Total	\$ 12,670,023	\$ 11,755,697	\$ 9,574,616

- Ingresos por naturaleza del contrato**

Comercial

El portafolio está compuesto por 237 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2017 el área rentable es aproximadamente de 3,321,809 m².

Industrial

El portafolio está compuesto por 113 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2017 el área rentable es aproximadamente de 4,062,500 m².

56

Oficinas

El portafolio está compuesto por 59 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2017 el área rentable es aproximadamente de 1,123,500 m².

Uso de propiedad	2017 Valor de las propiedades de inversión	2016 Valor de las propiedades de inversión	2015 Valor de las propiedades de inversión	Ingresos
Comercial	\$ 114,845,182	\$ 114,845,182	\$ 114,845,182	\$ 7,265,776
Industrial	50,847,820	50,847,820	50,847,820	3,310,674
Oficinas	39,502,782	39,502,782	39,502,782	2,064,562
Total	\$ 204,195,784	\$ 204,195,784	\$ 204,195,784	\$ 12,641,012
Uso de propiedad	2017 Valor de las propiedades de inversión	2016 Valor de las propiedades de inversión	2015 Valor de las propiedades de inversión	Ingresos
Comercial	\$ 40,974,380	\$ 40,974,380	\$ 40,974,380	\$ 7,569,877
Industrial	82,465,123	82,465,123	82,465,123	2,315,474
Oficinas	43,229,729	43,229,729	43,229,729	1,275,256
Total	\$ 166,669,232	\$ 166,669,232	\$ 166,669,232	\$ 11,160,607
Uso de propiedad	2017 Valor de las propiedades de inversión	2016 Valor de las propiedades de inversión	2015 Valor de las propiedades de inversión	Ingresos
Comercial	\$ 34,217,357	\$ 34,217,357	\$ 34,217,357	\$ 5,463,229
Industrial	80,670,009	80,670,009	80,670,009	2,542,576
Oficinas	37,462,568	37,462,568	37,462,568	1,568,811
Total	\$ 152,349,934	\$ 152,349,934	\$ 152,349,934	\$ 9,574,616

21. Compromisos y contingencias

- Fibra UNO al igual que sus activos no está sujeta a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- El 8 de febrero de 2018, el Comité Técnico de Fibra UNO ratificó, con la previa autorización de todos sus miembros independientes, distribuciones para el concepto de Impuesto anticipado resultado y reintegro de capital por \$ 1,207.7 millones de pesos, respectivamente. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 13 de febrero de 2018 y el número de CBFI elegibles para dicha distribución fue 3,956,776,551 CBFI.
- El Fideicomiso 2584, subsidiaria de Fibra UNO, vendió una sección de tierra del complejo "Militari" denominada "la huella" al Fideicomiso 2585 (entidad asociada), que es la propiedad dentro del complejo "Militari" en construcción, encargado de construir y entregar una serie de viviendas relacionadas con el desarrollo de la huella. El precio de venta de la huella está en función de la terminación del proyecto, el precio de venta de las unidades y la utilidad que el Fideicomiso 2585 obtenga al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2017, Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a la huella por \$1,262,464, mismo que se presenta como de otros recursos por cobrar a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera adjunto.

57

d. Como parte del acuerdo para la adquisición del Portafolio G-30, Fibra UNO está obligada al pago de los costos necesarios para la conclusión de ciertos otros que actualmente se encuentran en proceso, por un monto de aproximadamente \$5,700,000 de los cuales \$5,437,000 han sido ejercidos.

22. Transacciones que no requieren flujo

El 9 de junio de 2017 se asignaron un total de 4,301,897 CBFIs a los empleados de Fibra UNO al amparo del programa de bonos a ejecutivos.

Las propiedades de inversión de 2017 aumentaron en \$2,108 con respecto a la adquisición de la propiedad Doris Rosa, \$6,057 con respecto a la adquisición de la propiedad Turbo.

Las propiedades de inversión en 2016 aumentaron en \$943,354 con respecto a la adquisición de la propiedad Tower Vallarta, \$1,124,126 con respecto a la adquisición de la propiedad Torre Cuervo y \$180,000 con respecto a la adquisición de la propiedad El Salto Jalisco, dichas adquisiciones fueron pagadas con CBFIs. Las propiedades de inversión en 2015 aumentaron en \$5,246,766 con respecto a la adquisición del Portafolio Alaska, \$1,626,000 con respecto a la adquisición del Portafolio Oregon y \$700,741 con respecto a la adquisición del Portafolio Curatpark II, dichas adquisiciones fueron pagadas con CBFIs. Adicionalmente las propiedades de inversión aumentaron por un monto de \$1,121,095 como resultado de los anticipos para la adquisición de propiedades de inversión pagados en 2014 los cuales fueron aplicados a las propiedades de inversión en 2015.

23. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informan

El 8 de marzo de 2018 la Universidad Autónoma de Guadalajara ("UAG") procedió a la opción de compra del inmueble estipulado en el contrato conocido como "Contrato Museo" con fecha 29 de julio del 2013 celebrado entre la UAG y Fibra UNO, en el cual se estipula que al término de los 49 meses de vigencia del contrato de arrendamiento se tiene la opción de compra del inmueble, por consiguiente, el 8 de marzo de 2018 Fibra UNO obtuvo una cantidad por la venta del inmueble por \$658,000 correspondiente al valor de la recompra pactado por la opción de compra del inmueble más el impuesto al valor agregado generado por esta transacción por un monto de \$5,549, en adición a \$26,559 por reembolso de gastos y costos de las escrituras pagadas por Fibra UNO en la fecha en que fue adquirido el inmueble.

El 5 de abril de 2018 Fibra UNO llevó a cabo la emisión de certificados bursátiles fiduciarios por \$2,000,000 en mercado local nacional.

El 10 de abril de 2018 Fibra UNO realizó una recompra de certificados bursátiles fiduciarios en mercado nacional por un importe total de \$4,894,099, en base al programa de recompra de CBFIs establecido y aprobado durante Asamblea del Comité Titulares celebrada en 2015.

24. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2017 fueron autorizados para su emisión el 13 de abril de 2018, por el Comité de Auditoría de Fibra UNO; consecuentemente, éstos se reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Titulares de Certificados Bursátiles Fiduciarios inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos. Los estados financieros n°11 de diciembre de 2016 y 2015 fueron aprobados por el Comité de Auditoría de Fibra UNO el 3 de abril de 2017 y 30 de marzo de 2016, respectivamente.

SIN TEXTO