

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, y por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre 2018

(En miles de pesos)

Activos	Notas	31/03/2019	31/12/2018
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 3,341,418	\$ 4,408,926
Rentas por cobrar a clientes	4.	1,668,456	1,308,157
Otras cuentas por cobrar	5.	633,837	419,080
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	96,537	53,367
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,999,671	2,915,441
Pagos anticipados		1,668,600	1,366,757
Total de activo circulante		10,408,519	10,471,728
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	228,104,430	223,515,535
Inversiones en asociadas	7.	6,589,496	5,420,134
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		325,695	347,951
Instrumentos financieros derivados	10.	-	267,245
Otros activos	8.	1,509,854	1,509,958
Total de activo no circulante		237,791,939	232,323,287
Total de activo		248,200,458	242,795,015
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2019	31/12/2018
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.	5,399,202	2,390,561
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	2,324,325	2,348,590
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		1,326,236	435,236
Rentas cobradas por anticipado		351,643	332,147
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	230,210	205,174
Total de pasivo a corto plazo		9,631,616	5,711,708
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.	76,319,051	77,175,549
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		963,206	957,077
Rentas cobradas por anticipado		638,146	552,639
Instrumentos financieros derivados	10.	177,354	-
Total de pasivo a largo plazo		78,390,484	78,977,992
Total de pasivo		88,022,100	84,689,700
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	112,076,186	112,947,866
Utilidades retenidas		41,059,758	38,147,660
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(136,872)	1,408
Reserva para la recompra de CBFI's		2,894,230	2,894,230
Total de patrimonio controladora		155,893,302	153,991,164
Participación no controladora		4,285,056	4,114,151
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		160,178,358	158,105,315
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	\$	248,200,458	242,795,015

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados**Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2019 y 2018****(En miles de pesos)**

	Notas	31/03/2019	31/03/2018
Ingresos de propiedades de inversión		\$ 4,051,022	\$ 3,684,513
Ingresos por mantenimiento		453,619	363,394
Distribuciones/dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		78,481	55,667
Comisiones		20,069	26,232
		4,603,191	4,129,806
Honorarios de administración		(222,923)	(201,708)
Gastos de operación		(289,912)	(268,017)
Gastos de mantenimiento		(452,815)	(441,914)
Predial		(121,948)	(100,741)
Seguros		(70,861)	(39,294)
		(1,158,459)	(1,051,674)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses		3,444,732	3,078,132
Gastos por intereses		(1,336,257)	(1,203,666)
Ingresos por intereses		158,727	137,880
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses		2,267,202	2,012,346
Utilidad en venta de propiedades de inversión		40,000	22,896
Utilidad cambiaria, Neta		491,838	1,935,017
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados		83,077	(702,900)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	6.	1,700,231	1,662,426
Amortización plataforma administrativa		(25,546)	(48,746)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(41,591)	(37,660)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas		(129,273)	-
Impuestos por la venta de propiedades de inversión		(14,200)	-
Bono ejecutivo	12.	(107,900)	(23,742)
Utilidad neta e integral consolidada		\$ 4,263,838	\$ 4,819,637
Participación controlada		4,216,383	4,797,746
Participación no controlada		47,455	21,891
		\$ 4,263,838	\$ 4,819,637

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(en miles de pesos)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 1 de enero de 2018		\$ 113,541,663	\$ 27,642,558	\$ (19,865)	\$ 4,895,099	\$ 146,059,455	\$ 3,817,079	\$ 149,876,534
Efecto acumulado adopción IFRS 9		-	(161,709)	-	-	(161,709)	-	(161,709)
Contribuciones de los fideicomitentes	14.	1,298,824	-	-	-	1,298,824	206,597	1,505,421
Distribuciones a los fideicomisarios	14.	(1,892,621)	(6,513,466)	-	-	(8,406,087)	-	(8,406,087)
Reserva para recompra de CBFIs		-	-	-	(2,000,869)	(2,000,869)	-	(2,000,869)
Utilidad neta e integral consolidada		-	17,180,277	-	-	17,180,277	90,475	17,270,752
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo		-	-	21,273	-	21,273	-	21,273
Saldos al 31 de diciembre de 2018		\$ 112,947,866	\$ 38,147,660	\$ 1,408	\$ 2,894,230	\$ 153,991,164	\$ 4,114,151	\$ 158,105,315
Contribuciones de los fideicomitentes	14.	-	-	-	-	-	123,450	123,450
Distribuciones a los fideicomisarios	14.	(871,680)	(1,367,081)	-	-	(2,238,761)	-	(2,238,761)
Utilidad neta e integral consolidada		-	4,216,383	-	-	4,216,383	47,455	4,263,838
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo		-	62,796	(138,280)	-	(75,484)	-	(75,484)
Saldos al 31 de marzo de 2019		\$ 112,076,186	\$ 41,059,758	\$ (136,872)	\$ 2,894,230	\$ 155,893,302	\$ 4,285,056	\$ 160,178,358

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los períodos que terminaron el 31 de marzo de 2019 y 2018
(En miles de pesos)

	31/03/2019	31/03/2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 4,263,838	\$ 4,819,637
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(1,700,231)	(1,662,426)
Efecto de partidas no realizadas	5,784	(3,277,257)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(40,000)	(22,896)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	67,137	86,406
Bono ejecutivo	107,900	23,742
Intereses a favor	(158,727)	(137,880)
Intereses a cargo	1,336,257	1,203,666
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(83,077)	702,900
Total	<u>3,798,881</u>	<u>1,735,892</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(360,299)	77,089
Otras cuentas por cobrar	(14,757)	(26,284)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(43,170)	5,261
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(84,230)	277,719
Pagos anticipados y otros activos	(279,483)	(327,396)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(24,265)	(183,794)
Rentas cobradas por anticipado	105,003	149,690
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	(5,288)
Depósitos de los arrendatarios	6,129	(18,068)
Cuentas por pagar partes relacionadas	25,036	36,050
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>3,128,845</u>	<u>1,720,871</u>
Actividades de inversión:		
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión	-	(1,220,696)
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(1,990,150)	(1,266,107)
Venta de propiedades de inversión	-	810,325
Inversiones en valores	-	2,406,004
Compra de derechos fiduciarios	(1,426,875)	-
Intereses cobrados	245,543	226,217
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(3,171,482)</u>	<u>955,743</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(64,112)	(1,836,162)
Préstamos obtenidos	3,000,000	2,300,000
Contribuciones al patrimonio en efectivo	-	100,000
Distribuciones a los fideicomitentes	(2,238,761)	(2,020,682)
Recompra de CBFIs	-	(4,989)
Intereses pagados	(1,721,998)	(693,367)
Flujo neto de efectivo (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>(1,024,871)</u>	<u>(2,155,200)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
(Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,067,508)	521,414
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	4,408,926	3,228,444
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 3,341,418</u>	<u>\$ 3,749,858</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

**Por el periodo de tres meses que termino el 31 de marzo de 2019 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018
(En miles de Pesos)**

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

El Fideicomiso Fibra UNO (“Fibra UNO”) se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S. A. de C. V., (el “Fideicomitente”) y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Deutsche Bank México”) como 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.

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

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

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

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S.C. (“Fibra UNO Administración o el Asesor”) (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. (“F1 Management”), Operadora CVC, S.C. (“Operadora CVC”) y F1 Controladora de Activos, S.C. (“F1 Controladora”) (compañías subsidiarias) – para administrar diariamente la operación de Fibra UNO;

-
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S.C. (“F2 Services”) (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
 - iv. Un contrato de asesoría, administración de propiedades y servicios con Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. (“Jumbo Administración”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades;
 - v. Un contrato de administración de propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. – para administrar diariamente la operación del portafolio (“Vermont”);
 - vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar diariamente la operación del portafolio (“Maine”);
 - vii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
 - viii. Un contrato de administración con Operadora Galguia, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
 - ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del Fideicomiso F/2353, y
 - x. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

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

Adquisiciones

- i. Durante el primer trimestre de 2019, Fibra UNO registró la compra de un terreno de aproximadamente 100,000 metros cuadrados, aledaños al “Centro Comercial Antea Querétaro” denominado “Corredor Urbano Querétaro” por la cantidad de \$801 millones de Pesos.
- ii. Con fecha 4 de marzo de 2019, como parte de las adquisiciones del Portafolio Turbo, Fibra UNO adquirió indirectamente el equivalente al 40% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial conocido como “Antea Querétaro”, ubicado en la ciudad que ostenta su nombre, por una cantidad de \$1,426.9 millones de Pesos sin tener control alguno sobre la entidad, por lo que dicha adquisición al 31 de marzo de 2019 se muestra en el rubro de Inversión en asociadas en los Estados intermedios consolidados condensados de posición financiera.

Eventos importantes del primer trimestre

- i. Durante el primer trimestre de 2019, Fibra UNO vendió una fracción del terreno del Corredor Urbano Querétaro, la cual generó una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$40 millones de Pesos.
- ii. El 26 de febrero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Nacional de México, S. A. (“Banamex”) por un monto de \$1,000 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1% con vencimiento el 26 de agosto de 2019.
- iii. El 26 de febrero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Inbursa, S.A. un monto por \$1,000 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1.25% con vencimiento el 11 de febrero de 2020.
- iv. El 8 de febrero de 2019, Fibra UNO pagó a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2018, por un monto de \$2,238.7 millones de Pesos o 0.5755 por CBF1, del cual 0.3514 corresponden distribución de resultado fiscal y 0.2241 corresponden a reembolso de capital.
- v. El 7 de febrero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Nacional de México, S. A. (“Banamex”) por un monto de \$500 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1% con vencimiento el 7 de agosto de 2019.
- vi. El 21 de enero de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Nacional de México, S. A. (“Banamex”) por un monto de \$500 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1% con vencimiento el 21 de julio de 2019.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

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

c) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2019.

d) Valuación de propiedades de inversión

Al final de cada año la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realiza su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión antes del cierre del trimestre aplicando factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio del Peso Mexicano frente al Dólar Norteamericano. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen una estimación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable.

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada al:	
		31/03/2019	31/12/2018	Por el periodo de tres meses terminado el 31/03/2019	Por el periodo de doce meses terminado el 31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 10,828	\$ 47,518	\$ 725,525	\$ 749,933
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	35.80%	35.80%	36,627	42,957	3,559,531	3,364,218
Total				\$ 47,455	\$ 90,475	\$ 4,285,056	\$ 4,114,151

-
- i. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificadorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Reforma Latino), en el que se estipulan los siguientes datos y participaciones:

Nombre	Descripción	Participación
Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas)	Fideicomitente/Fideicomisario A	22.53%
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario B	77.47%

El porcentaje de participación de cada uno de los Fideicomitentes / Fideicomisarios será sobre el producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Reforma Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 1127/2010 incluida la participación minoritaria correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Reforma Latino y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitentes / Fideicomisario A se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

- ii. Con fecha 27 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso número 2584, entre

Nombre	Descripción	Participación
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario A	64.20%
Fideicomiso 2353; fungiendo como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver	Fideicomitente/Fideicomisario B	35.80%

La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado “Mitikah”, mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584 los portafolios “Buffalo” y “Colorado”, y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto. Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 2584 incluida la participación minoritaria correspondiente al 35.80% que representa la participación que el Fideicomiso 2353 tiene sobre el patrimonio del proyecto de usos mixtos denominado Mitikah y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitentes / Fideicomisario B se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

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

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

Fideicomiso 1127

	31/03/2019	31/12/2018
Activos	\$ 104,535	\$ 97,599
Propiedades de inversión	3,178,586	3,291,160
Pasivos	62,859	60,160
Patrimonio total	3,220,262	3,328,599
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,494,737	2,578,666
Participación no controlada	725,525	749,933
 Utilidad del año	 48,062	 99,604
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	37,234	52,086
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	 \$ 10,828	 \$ 47,518

Fideicomiso 2584

	31/03/2019	31/12/2018
Activos	\$ 4,446,985	\$ 4,362,490
Propiedades de inversión	7,209,373	7,204,392
Pasivos	1,713,532	1,726,365
Patrimonio total	9,942,826	9,840,517
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	6,383,295	6,476,299
Participación no controlada	3,559,531	3,364,218
 Utilidad del año	 102,308	 563,252
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	65,681	520,295
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	 \$ 36,627	 \$ 42,957

f) Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

IFRS con entrada en vigor al 1 de enero de 2019:

IFRS 16	Arrendamientos
Modificaciones a la IFRS 9	Características de Pre pago con Compensación Negativa
Modificaciones a la IAS 28	Intereses a largo plazo en Asociados y Negocios Conjuntos
	Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11
Mejoras Anuales a los estándares	Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23
IFRS para el ciclo 2015-2017	Costos de por préstamos
Modificaciones a la IAS 19	Modificación, reducción o liquidación del plan
Modificaciones a IFRS 10 e IAS 28	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

3. Efectivo y efectivo restringido	31/03/2019	31/12/2018
Efectivo y bancos	\$ 1,178,880	\$ 853,991
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	286,104	236,144
Inversiones a la vista	<u>1,876,434</u>	<u>3,318,791</u>
	\$ 3,341,418	\$ 4,408,926
4. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2019	31/12/2018
Rentas por cobrar a clientes	\$ 1,863,828	\$ 1,488,558
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(195,372)</u>	<u>(180,401)</u>
	\$ 1,668,456	\$ 1,308,157
5. Otras cuentas por cobrar	31/03/2019	31/12/2018
Costos de obra por recuperar	\$ 90,118	\$ 90,118
Comisiones por cobrar	312,186	297,464
Praegressus, S.A. de C.V.	200,000	-
Otras cuentas por cobrar	<u>31,533</u>	<u>31,498</u>
	\$ 633,837	\$ 419,080
6. Propiedades de inversión	31/03/2019	31/12/2018
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 203,525,509	\$ 201,218,780
Inversión en proceso de construcción	20,446,270	18,833,019
Reservas territoriales	1,434,736	793,736
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	<u>2,697,915</u>	<u>2,670,000</u>
	\$ 228,104,430	\$ 223,515,535

Concepto	Tipo	Propiedades	31/03/2019	31/12/2018
Saldos al inicio del período			\$ 223,515,535	\$ 203,064,242
Adquisiciones:				
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	801,000	
Montes Urales 620	Oficinas	1	-	1,145,760
Piso 5 Corporativo Interlomas	Oficinas	1	-	29,016
Terreno Matamoros	Terreno	1	-	4,872
Bajas:				
Venta Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	(160,000)	
Venta UAG	Comercial	1	-	(638,000)
Venta terreno Apodaca	Terreno	1	-	(109,586)
Venta Piso 2,4, y PH Reforma 155	Oficinas	1	-	(280,000)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			1,990,150	9,407,291
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			1,957,745	10,891,940
Saldos al final del período			\$ 228,104,430	\$ 223,515,535

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de marzo de 2019, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$432.3 millones de Pesos.

7. Inversiones en asociadas % de participación	31/03/2019	31/12/2018
Torre Mayor	\$ 3,572,017	\$ 3,632,624
Torre Diana	1,590,604	1,787,510
Antea Queretaro	1,426,875	-
	\$ 6,589,496	\$ 5,420,134

Con fecha 4 de marzo de 2019, como parte de las adquisiciones del Portafolio Turbo, Fibra UNO adquirió indirectamente el equivalente al 40% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial conocido como "Antea Querétaro", ubicado en la ciudad que ostenta su nombre, por una cantidad de \$1,426.9 millones sin tener control alguno sobre la entidad, por lo que dicha adquisición al 31 de marzo de 2019 se muestra en el rubro de inversiones en asociadas en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera.

Al 31 de marzo de 2019 y 2018, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$(257.5) millones de Pesos y \$(154.4) millones de Pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

8. Otros activos	31/03/2019	31/12/2018
Plataforma administrativa	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	-	30,000
Amortización acumulada	(533,820)	(563,716)
	\$ 1,509,854	\$ 1,509,958

La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de marzo de 2019						
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD	
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 1.00%	feb-19	ago-19	\$ 1,000,000	-	
Quirografario	Inbursa	MXN	TIIE + 1.25%	feb-19	feb-20	1,000,000	-	
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 1.00%	feb-19	ago-19	500,000	-	
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 1.00%	ene-19	jul-19	500,000	-	
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIIE + 1.25%	dic-18	jun-19	2,000,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	-	
Hipotecario	Santander	MXN	TIIE + 2.60%	ago-18	nov-25	660,000	-	
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.8%	jun-18	jun-19	100,000	-	
Hipotecario	Banorte	MXN	TIIE + 1.95%	dic-17	jun-38	2,535,529	-	
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-	
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,657,143	-	
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	253,030	-	
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,866,606	-	
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000	
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	525,503	-	
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-	
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000	
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000	
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-	
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	dic-28	2,665,149	-	
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	dic-13	nov-20	-	63,580	
Saldos insoluto al 31 de marzo de 2019 \$							46,183,860	1,863,580
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2019								19.3793
Saldo de dólares en pesos equivalentes \$								36,114,876
Saldos insoluto al 31 de marzo de 2019 en pesos equivalentes \$								82,298,736
Prestamos a corto plazo								(5,399,202)
Total prestamos a largo plazo								76,899,534
Costo de la transacción								(500,300)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados								(80,183)
\$								76,319,051

*Al 31 de marzo de 2019 el valor de mercado de la UDI fue de 6.260628. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a este indicador ya se encuentran expresados en Pesos.

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

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

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, según se describe a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto de Operación (INO) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.20 a 1.

10. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

i. Una estructura de 7 instrumentos derivados que tienen dos objetivos:

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

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2019 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	[D] Valuación de VR de la deuda por IFD 2019 (Balance)	[E] Valuación de VR de la deuda por IFD 2018 (Balance)	[F]=[D-E] Movimiento del año	[G] (Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	[H] Otros movimientos IFD (Resultados)	[J]=[C+F+G+H] Efecto de valuación en IFD 2019 (Resultados)
1	Valor razonable	30,215	75,400	(45,185)	(30,304)	(78,097)	47,793	(16,638)	(1,478)	17,768
2	Valor razonable	11,712	50,037	(38,325)	(11,747)	(51,826)	40,079	(13,865)	(1,254)	14,365
3	Valor razonable	19,773	49,921	(30,148)	(19,831)	(51,707)	31,876	(11,092)	(986)	11,834
4	Valor razonable	(13,108)	31,866	(44,974)	13,527	(27,064)	40,591	(13,865)	(1,472)	8,010
5	Valor razonable	(2,175)	44,452	(46,627)	2,244	(37,753)	39,997	(13,865)	(1,526)	5,709
6	Valor razonable	(30,658)	(12,996)	(17,662)	31,638	11,037	20,601	(6,932)	(578)	9,293
7	Valor razonable	(91,727)	(35,874)	(55,853)	94,656	32,368	62,288	(20,798)	(1,828)	25,405
		(75,968)	202,806	(278,774)	80,183	(203,042)	283,225	(97,055)	(9,122)	92,384

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

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2019 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	[D] (Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	[E] Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2019 (Resultados)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2019 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	[F]=[C-D+E] Movimiento del año
8	Flujo de efectivo	(398)	6,993	(7,391)	(13,865)	-	-	(24,613)	(31,087)	6,474
9	Flujo de efectivo	(20,544)	(15,474)	(5,070)	(13,865)	-	-	(31,509)	(40,304)	8,795
		(20,942)	(8,481)	(12,461)	(27,730)	-	-	(56,122)	(71,391)	15,269

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

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

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2019 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	[D] (Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2019 (Balance)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2019 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	[E]=[C+D] Movimiento del año
1	Flujo de efectivo	6,948	63,698	(56,750)	-	(564)	-	5,622	62,936	(57,314)
2	Flujo de efectivo	3,045	27,913	(24,868)	-	(247)	-	2,464	27,579	(25,115)
		9,993	91,611	(81,618)	-	(811)	-	8,086	90,515	(82,429)

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

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

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2019 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	[D] (Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2019 (Balance)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2019 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	[E]=[C+D] Movimiento del año
1	Flujo de efectivo	(63,441)	(18,691)	(44,750)	-	641	-	(61,825)	(17,716)	(44,109)
		(63,441)	(18,691)	(44,750)	-	641	-	(61,825)	(17,716)	(44,109)

Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$660 millones de Pesos a tasas variables de TIIE+2.60% y TIIE+3% y fecha de vencimiento en noviembre 2025.

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 4 instrumentos derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de entre 8.38% y 8.40%.

No.	Cobertura	[A] Valor razonable IFD 2019 (Balance)	[B] Valor razonable IFD 2018 (Balance)	[C]=[A-B] Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	[D] Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD 2019 (Balance)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2019 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	[E]=[C+D] Movimiento del año
1	Flujo de efectivo	(7,245)	-	(7,245)	-	(4)	-	(7,249)	-	(7,249)
2	Flujo de efectivo	(6,445)	-	(6,445)	-	(4)	-	(649)	-	(6,449)
3	Flujo de efectivo	(6,264)	-	(6,264)	-	(4)	-	(6,268)	-	(6,268)
4	Flujo de efectivo	(7,042)	-	(7,042)	-	(3)	-	(7,045)	-	(7,045)
		(26,996)	-	(26,996)	-	(15)	-	(21,211)	-	(27,011)

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

Valor razonable IFD 2019 (Balance)	Valor razonable IFD 2018 (Balance)	Movimiento del año	[A]		[B]		[C]=[A-B]		Efecto total valuación IFD (Resultados)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2019 (Patrimonio)	Valuación IFD de flujo de efectivo 2018 (Patrimonio)	Movimiento del año
			Valuación de VR de la deuda por IFD 2019 (Balance)	Valuación de VR de la deuda por IFD 2018 (Balance)	Movimiento del año	(Pérdida) utilidad cambiaria (Resultados)	Otros movimientos IFD (Resultados)	Efecto de valuación en IFD (Resultados)				
(177,354)	267,245	(444,599)	80,183	(203,042)	283,225	(124,785)	(9,307)	92,384	83,077	(136,872)	1,408	(138,280)

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el valor razonable de los SWAP fue determinado mediante un modelo interno, probando su efectividad de manera prospectiva y retrospectiva, la cual fue altamente efectiva, entre un 80% y 125%.

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/03/2019	31/12/2018
Intereses por pagar	\$ 1,046,924	\$ 1,040,790
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1,094,708	942,901
Proveedores	<u>182,693</u>	<u>364,899</u>
	\$ 2,324,325	\$ 2,348,590

12. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, fueron por \$107.9 millones de Pesos y \$563.4 millones de Pesos, respectivamente, y por los tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2019 y 2018, fueron por \$107.9 millones de Pesos y \$23.7 millones de Pesos, respectivamente, y al 31 de diciembre de 2018, fueron por \$260.6 millones de Pesos. Durante 2018, derivado del programa se pusieron en circulación 3,259,013 CBFIs.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

	31/03/2019	31/12/2018
Ingresos:		
F1 Administración:		
Comisión por administración (1)	\$ 20,069	\$ 100,622
Gastos por:		
Fibra UNO Administración:		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	-	243,948
Honorarios de administración 0.5% (1)	187,647	730,835
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (4)	322,280	1,220,872
Jumbo Administración:		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	95,527	419,246
F2 Services:		
Servicios recibidos (2)	85,303	336,546
Parks Mantenimiento, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (5)	61,287	186,836
Parks Concentrador, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	752,018	-
Parks Servicios, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados	6,012	-

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

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

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran a valor de mercado de acuerdo al correspondiente estudio de precios de transferencia y se encuentran documentadas a través de contratos con vigencias que van desde los cinco años siendo renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/03/2019	31/12/2018
Por cobrar:		
Parks Operadora Hotelera, S. de R.L. de C.V.	\$ 89,301	\$ 47,514
Otras	<u>7,236</u>	<u>5,853</u>
	\$ 96,537	\$ 53,367
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 132,123	\$ 124,752
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	28,810	22,242
Parks Concentrador, S.A. de C.V.	28,308	29,044
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	19,238	19,238
Parks Mantenimiento, S.C.	4,325	3,774
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	6,590	5,633
Otros	<u>10,816</u>	<u>491</u>
	\$ 230,210	\$ 205,174

14. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, existen 3,890,114,426 CBFIs en circulación.

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado fiscal	Reembolso de capital
8 de febrero de 2019	\$ 2,238,761	\$ 1,367,081	\$ 871,680
Total al 31 de marzo de 2019	<u>\$ 2,238,761</u>	<u>\$ 1,367,081</u>	<u>\$ 871,680</u>
9 de noviembre de 2018	\$ 2,164,503	\$ 984,849	\$ 1,179,654
9 de agosto de 2018	2,127,113	2,127,113	-
9 de mayo de 2018	2,093,789	2,093,789	-
12 de febrero de 2018	2,020,682	1,307,715	712,967
Total al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 8,406,087</u>	<u>\$ 6,513,466</u>	<u>\$ 1,892,621</u>

Al 31 de marzo de 2019, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$871.7 millones de Pesos, los cuales corresponden al ejercicio 2018. Al 31 de diciembre de 2018, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$1,892.6 millones de Pesos, de los cuales, \$712.9 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2017.

15. Compromisos

- a) Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.
- b) Con fecha 29 de abril de 2019, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de resultado fiscal y reembolso de patrimonio por un total de \$2,258.7 millones de Pesos. Esta distribución será pagada por Fibra UNO a más tardar el 9 de mayo de 2019.

16. Eventos posteriores

El 2 de abril de 2019, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banco Inbursa, S.A. por un monto de \$1,000 millones de Pesos, que devenga intereses a una tasa TIIE más 1.25%.

17. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 29 de abril de 2019.
