

**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**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
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



## **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 esas 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 emitido 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 esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las Cuestiones Claves de Auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.





i) *Reconocimiento de Ingresos por Arrendamiento, ver Notas 4q 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, periodos de gracia, etc. Pudiera existir el riesgo de que el reconocimiento de ingresos por arrendamiento no se apegue 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 celebrados 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 4i 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 circunstancias 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 rentas futuras 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 Valuation & Advisory Services. Ambas firmas de valuadores cuentan con una vasta experiencia en el mercado inmobiliario. Pudiera 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, aceptadas por Fibra UNO, no sean las adecuadas.





## *Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas valuadoras, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; obtuvimos certificados de avalúo (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones 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 valuadoras en la realización de sus procedimientos y del alcance de su trabajo.
- b) 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 comparar las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y desafiar 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 crecimientos de valores de capital fueran más altos o más bajos, en comparación a los índices de mercado.
- c) 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 valuador y verificamos que los costos incurridos fuesen 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 dichas 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 anteriores, 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 Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA), de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, ver Notas 1 y 18*

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 para 2017, 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 percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y el remanente 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 FIBRAS.

## *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 éste 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 ahí 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 declaratoria 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 contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, 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, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.





Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, 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 esos 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 las que resulten de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, 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 lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado 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 pueden 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 llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos 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 futuros 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 cuantitativa y cualitativamente, 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 otras 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 les 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 éste informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C.P.C. Carlos M. Pantoja 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)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo y efectivo restringido	6.	\$ 3,228,444	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918
Inversiones en valores	7.	2,406,004	1,956,101	2,300,596
Rentas por cobrar a clientes	8.	1,449,060	990,594	751,346
Otras cuentas por cobrar	8.	599,750	519,700	46,523
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15.	60,512	80,293	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		3,318,298	2,141,696	4,161,762
Pagos anticipados		<u>1,411,421</u>	<u>430,717</u>	<u>459,660</u>
Total de activo circulante		<u>12,473,489</u>	<u>11,673,221</u>	<u>13,715,805</u>
<b>Activo no circulante:</b>				
Propiedades de inversión	9.	203,064,242	172,739,278	152,349,934
Inversiones en asociadas	10.	4,364,675	5,178,900	3,113,889
Otras cuentas por cobrar	8.	1,262,464	-	-
Instrumentos financieros derivados	12.	443,698	515,055	-
Otros activos	11.	<u>1,708,942</u>	<u>1,920,523</u>	<u>2,121,525</u>
Total de activo no circulante		<u>210,844,021</u>	<u>180,353,756</u>	<u>157,585,348</u>
<b>Total de activo</b>		<u>\$ 223,317,510</u>	<u>\$ 192,026,977</u>	<u>\$ 171,301,153</u>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>				
<b>Pasivo circulante:</b>				
Préstamos	13.	\$ 2,474,703	\$ 633,911	\$ 10,123,627
Pasivos acumulados y acreedores diversos	14.	1,878,598	1,285,024	1,067,072
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		1,834,223	1,947,373	1,373,899
Rentas cobradas por anticipado		204,883	165,362	100,010
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15.	<u>210,101</u>	<u>93,266</u>	<u>104,488</u>
Total de pasivo circulante		<u>6,602,508</u>	<u>4,124,936</u>	<u>12,769,096</u>
Préstamos	13.	65,587,443	64,172,642	44,209,408
Otras cuentas por pagar a largo plazo		53,277	125,530	-
Depósitos de los arrendatarios		921,417	825,067	702,303
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo		<u>276,331</u>	<u>135,467</u>	<u>261,968</u>
Total de pasivo		<u>73,440,976</u>	<u>69,383,642</u>	<u>57,942,775</u>

(Continúa)





	Notas	2017	2016	2015
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Aportaciones de los fideicomitentes	17.	113,541,663	95,383,575	97,742,581
Utilidades retenidas		27,642,558	20,629,570	15,615,797
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	12.	(19,865)	(103,006)	-
Reserva de recompra de CBFIs		<u>4,895,099</u>	<u>4,895,099</u>	<u>-</u>
Total de participación controladora		<u>146,059,455</u>	<u>120,805,238</u>	<u>113,358,378</u>
Participación no controladora		<u>3,817,079</u>	<u>1,838,097</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes		<u>149,876,534</u>	<u>122,643,335</u>	<u>113,358,378</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes		<u>\$ 223,317,510</u>	<u>\$ 192,026,977</u>	<u>\$ 171,301,153</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

**Estados consolidados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFI que se muestra en pesos)

	Notas	2017	2016	2015
<b>Ingresos por:</b>				
Arrendamientos	19.	\$ 12,670,028	\$ 11,756,607	\$ 9,574,616
Mantenimiento	20.	1,400,070	1,230,420	963,377
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		254,946	157,821	148,573
Comisión por administración	15.	296,076	108,000	38,333
		<u>14,621,120</u>	<u>13,252,848</u>	<u>10,724,899</u>
<b>Gastos por:</b>				
Honorarios de administración		(753,494)	(678,686)	(612,928)
Gastos de operación		(930,014)	(824,967)	(668,237)
Gastos de mantenimiento		(1,460,556)	(1,293,772)	(1,065,230)
Amortización de plataforma administrativa	11.	(194,984)	(194,984)	(194,984)
Bono ejecutivo	17.	(94,968)	(169,997)	(587,792)
Predial		(336,869)	(323,074)	(258,801)
Seguros		(152,364)	(143,918)	(87,012)
		<u>(3,923,249)</u>	<u>(3,629,398)</u>	<u>(3,474,984)</u>
<b>Ganancia en venta de propiedades de inversión</b>		83,800	-	-
<b>Gastos por intereses</b>		(4,926,629)	(3,826,836)	(2,681,540)
<b>Ingresos por intereses</b>		637,929	263,833	412,083
<b>Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta</b>		691,541	(4,752,607)	(3,878,142)
<b>Otros gastos</b>		(6,304)	-	-
<b>Amortización de comisiones bancarias y otros activos</b>		(187,024)	(133,579)	(81,867)
<b>Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados</b>	12.	661,611	(46,624)	-
<b>Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas</b>	10.	<u>4,505,385</u>	<u>11,266,275</u>	<u>4,714,041</u>
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>		<u>\$ 12,158,180</u>	<u>\$ 12,393,912</u>	<u>\$ 5,734,490</u>
<b>Participación controladora</b>		\$ 12,117,941	\$ 11,824,632	\$ 5,734,490
<b>Participación no controladora</b>		<u>40,239</u>	<u>569,280</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad neta consolidada</b>		<u>\$ 12,158,180</u>	<u>\$ 12,393,912</u>	<u>\$ 5,734,490</u>
<b>Utilidad neta por CBFI básica (pesos)</b>		<u>\$ 3,5482</u>	<u>\$ 4.8166</u>	<u>\$ 3.6582</u>
<b>Utilidad neta por CBFI diluida (pesos)</b>		<u>\$ 2.8449</u>	<u>\$ 3.3823</u>	<u>\$ 1.7589</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.





## Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

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

	Número de CBEFs	Patrimonio	Utilidades retenidas	Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Reserva de compra de CBEFs	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
<b>Saldo al inicio de 2015</b>	2,878,386,926	\$ 93,500,173	\$ 11,575,298	\$ -	\$ -	\$ 105,075,471	\$ -	\$ 105,075,471
Contribuciones de patrimonio	319,192,212	8,452,064	-	-	-	8,452,064	-	8,452,064
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(4,209,650)	(1,693,991)	-	-	(5,903,647)	-	(5,903,647)
Utilidad neta consolidada	-	-	5,734,490	-	-	5,734,490	-	5,734,490
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	3,197,579,138	97,742,581	15,615,797	-	-	113,358,378	-	113,358,378
Contribuciones de patrimonio	51,726,612	2,095,942	-	-	-	2,095,942	1,268,817	3,364,759
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(4,454,948)	(1,915,760)	-	-	(6,370,708)	-	(6,370,708)
Utilidad neta consolidada	-	-	11,824,632	-	-	11,824,632	569,280	12,393,912
Reserva para compra de CBEFs	-	-	(4,895,099)	-	4,895,099	-	-	-
<b>Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo</b>	-	-	-	(103,006)	-	(103,006)	-	(103,006)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	3,249,305,750	95,383,575	20,629,570	(103,006)	4,895,099	120,805,238	1,838,097	122,643,335
Contribuciones de patrimonio	707,470,801	19,820,627	-	-	-	19,820,627	1,938,743	21,759,370
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(1,662,539)	(5,104,953)	-	-	(6,767,492)	-	(6,767,492)
Utilidad neta consolidada	-	-	12,117,941	-	-	12,117,941	40,239	12,158,180
<b>Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo</b>	-	-	-	83,141	-	83,141	-	83,141
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	3,956,776,551	\$ 113,541,663	\$ 27,642,558	\$ (19,865)	\$ 4,895,099	\$ 146,059,455	\$ 3,817,079	\$ 149,876,534

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados



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

**Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes**

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

	Número de CBFIs	Patrimonio	Utilidades retenidas	Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Reserva de compra de CBFIs	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al inicio de 2015	2,878,386,926	\$ 93,500,173	\$ 11,575,298	\$ -	\$ -	\$ 105,075,471	\$ -	\$ 105,075,471
Contribuciones de patrimonio	319,192,212	8,452,064	-	-	-	8,452,064	-	8,452,064
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(4,209,656)	(1,693,991)	-	-	(5,903,647)	-	(5,903,647)
Utilidad neta consolidada	-	-	5,734,490	-	-	5,734,490	-	5,734,490
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3,197,579,138	97,742,581	15,615,797	-	-	113,358,378	-	113,358,378
Contribuciones de patrimonio	51,726,612	2,095,942	-	-	-	2,095,942	1,268,817	3,364,759
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(4,454,948)	(1,915,760)	-	-	(6,370,708)	-	(6,370,708)
Utilidad neta consolidada	-	-	11,824,632	-	-	11,824,632	569,280	12,393,912
Reserva para compra de CBFIs	-	-	(4,895,099)	-	4,895,099	-	-	-
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	(103,006)	-	(103,006)	-	(103,006)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	3,249,305,750	95,383,575	20,629,570	(103,006)	4,895,099	120,805,238	1,838,097	122,643,335
Contribuciones de patrimonio	707,470,801	19,820,627	-	-	-	19,820,627	1,938,743	21,759,370
Distribuciones a los fideicomitentes	-	(1,662,539)	(5,104,953)	-	-	(6,767,492)	-	(6,767,492)
Utilidad neta consolidada	-	-	12,117,941	-	-	12,117,941	40,239	12,158,180
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	83,141	-	83,141	-	83,141
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3,956,776,551	\$ 113,541,663	\$ 27,642,558	\$ (19,865)	\$ 4,895,099	\$ 146,059,455	\$ 3,817,079	\$ 149,876,534

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados





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

**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	\$ 12,158,180	\$ 12,393,912	\$ 5,734,490
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversión en asociadas	(4,505,385)	(11,266,275)	(4,714,041)
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada	(431,194)	4,188,988	4,022,379
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(83,800)	-	-
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	382,008	328,563	276,851
Bono ejecutivo	94,968	169,997	587,792
Intereses a favor	(637,929)	(263,833)	(412,083)
Intereses a cargo	4,926,629	3,826,836	2,681,540
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(661,611)	46,624	-
Total	<u>11,241,866</u>	<u>9,424,812</u>	<u>8,176,928</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(458,466)	(277,581)	(34,146)
Otras cuentas por cobrar	(80,045)	(434,844)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19,781	(80,293)	-
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	(1,176,602)	2,020,066	(1,079,249)
Pagos anticipados y otros activos	(980,704)	28,943	(315,021)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	593,574	1,358,051	(340,660)
Rentas cobradas por anticipado	180,385	(61,149)	145,781
Otras cuentas por pagar a largo plazo	(72,253)	86,717	-
Depósitos de los arrendatarios	96,350	122,764	227,494
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>116,835</u>	<u>(11,222)</u>	<u>104,488</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>9,480,721</u>	<u>12,176,264</u>	<u>6,885,615</u>
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(6,025,406)	(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	(449,903)	344,495	17,227,850
Reembolso (inversión) en asociadas	458,272	87,180	(138,564)
Intereses cobrados	<u>494,839</u>	<u>171,698</u>	<u>412,083</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(15,514,713)</u>	<u>(7,804,388)</u>	<u>(7,439,310)</u>

(Continúa)



	2017	2016	2015
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos	(9,020,553)	(13,403,201)	(2,612,737)
Préstamos obtenidos	10,810,000	17,561,558	16,920,892
Contribuciones al patrimonio en efectivo	13,622,797	1,100,000	-
Distribuciones a los Fideicomitentes	(6,767,492)	(6,370,708)	(5,903,646)
Intereses pagados	<u>(4,936,436)</u>	<u>(3,701,323)</u>	<u>(2,355,744)</u>
Flujo neto de efectivo obtenido de (aplicado a) actividades de financiamiento	<u>3,708,316</u>	<u>(4,813,674)</u>	<u>6,048,765</u>
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(2,325,676)	(441,798)	5,495,070
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	<u>5,554,120</u>	<u>5,995,918</u>	<u>500,848</u>
Efectivo y efectivo restringido al final del período	<u>\$ 3,228,444</u>	<u>\$ 5,554,120</u>	<u>\$ 5,995,918</u>

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.





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

**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 estado de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs emitidos.

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

- i. Un contrato de asesoría con 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.
- ii. Un contrato de administración de las propiedades con sus compañías subsidiarias F1 Management, S. C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S. C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S. C. ("F1 Controladora").
- iii. Un contrato de servicios con su parte relacionada F2 Services, S. C. ("F2 Services") 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 su parte relacionada Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V. ("Jumbo Administración") de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.
- v. Un contrato de administración de propiedades con Finsa Holding, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio "Vermont".
- vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del portafolio "Maine".





- vii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación del edificio denominado “Hotel Centro Histórico”.
- viii. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S. A. de C. V. – para administrar día a día la operación de la propiedad “Galerías Guadalajara”.
- ix. Un contrato de servicios entre su subsidiaria F1 Administración, S. C. (“F1 Administración”) y Banco Invex, S. A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar día a día la operación del Fideicomiso F/2353, y
- x. Un contrato de servicios por construcción y gestión de obra 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 de Bosque de Duraznos No. 127, Piso 11, Oficina 1-A, Col. Bosques de las Lomas, Ciudad de México.

b. **Adquisiciones**

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Turbo (i)	20 de diciembre de 2017	Propiedades de inversión
Apolo II (ii)	15 de diciembre de 2017	Propiedades de inversión
Primax (iii)	14 de noviembre de 2017	Propiedades de inversión
Escatto (iv)	30 de junio de 2017	Propiedades de inversión
Fashion Mall Tuxla (v)	30 de junio de 2017	Propiedades de inversión
Saqqara (vi)	30 de abril de 2017	Propiedades de inversión
Dofia 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 Cuarzo (x)	27 de junio 2016	En desarrollo
Espacio Tolloccan (xi)	1 de junio de 2016	En desarrollo
Puerta de Hierro (xii)	29 de febrero 2016	Propiedades de inversión
El Salto Jalisco (xiii)	23 de febrero 2016	Propiedades de inversión
Portafolio Alaska (xiv)	14 de diciembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Lamar (xv)	19 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
Artificios No. 40 (xvi)	4 de noviembre de 2015	Propiedades de inversión
CuantiPark II (xvii)	30 de septiembre de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Oregón (xviii)	11 de junio de 2015	Propiedades de inversión
Portafolio Indiana (xix)	2 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

- i. 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 mercado de Querétaro y así mismo dos tecnoparques; además el portafolio cuenta con 750 habitaciones de hotel, incluyendo un nuevo hotel, el primero de tipo Resort y formato 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 200,000,007 CBFIs equivalente 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 \$7,874 millones de pesos, de los cuales \$5,299 millones fueron pagados en efectivo y \$2,575 millones en asunción de deuda. La cartera consiste en 16 centros comerciales operativos más un terreno para desarrollo inmediato.
- iii. Durante el cuarto trimestre, Fibra UNO registró la adquisición de "La Teja", parte de la cartera llamada "Frimax", 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 \$1,090 millones de pesos, que se pagaron en efectivo. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, las adquisiciones de la cartera de Frimax 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 "Escatto" por \$80 millones y la adquisición de "La Teja".
- iv. Durante el segundo trimestre de 2017, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Escatto". 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 "Saqqara". 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 Frimax. El precio de adquisición de esta propiedad fue \$2,108 millones de pesos pagado con la emisión de CBFIs.
- viii. Durante el tercer trimestre de 2016, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada "Midtown Jalisco", por \$440 millones de pesos. Esta propiedad es un terreno de aproximadamente 58,740.63 m<sup>2</sup> para el desarrollo de un inmueble de usos mixtos en la ciudad de Guadalajara, en el estado de Jalisco y contará con un área bruta rentable de 105,000 m<sup>2</sup> más 225 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 "Tower Vallarta", que forma parte del portafolio "Turbo", siendo este el primer hotel tipo Resort y formato todo-incluido 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 CBFIs.
- x. El 27 de junio de 2016, Fibra UNO adquirió la propiedad "Torre Cuarzo" ubicada en la Ciudad de México. La propiedad contará con un área bruta rentable de aproximadamente 72,000 m<sup>2</sup>. La propiedad se encuentra actualmente en etapa final de desarrollo y se espera su entrega para finales de 2018. El precio de adquisición fue \$2,898.1 millones de pesos.
- xi. El 1 de junio de 2016, se celebró el contrato de Fideicomiso 2500, en el que Tiendas de Descuento Monterrey, S. A. de C. V. ("Soriana") actúa como "Fideicomitente A", Fibra UNO como "Fideicomitente B" y Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver") como "Fiduciario". El contrato de fideicomiso acuerda la construcción de "Espacio Tollocan" el cual incluye una tienda Soriana y un centro comercial, y por el cual Soriana aportó un terreno con superficie útil de 55,378 m<sup>2</sup> por el que Fibra UNO hizo un pago de \$229.3 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 creará el régimen 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.





- 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 m<sup>2</sup>. 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 23 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 CBFIs equivalentes a \$180,000. Así mismo y como parte del acuerdo para la adquisición de El Salto Jalisco y una vez que el aportante concluya la construcción y el equipamiento de una segunda nave industrial de aproximadamente 21,388 m<sup>2</sup>, Fibra UNO realizará el pago por un monto aproximado de \$180,000 con CBFIs. 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 148,327,000 CBFIs equivalentes a \$5,246,766, el 5% de estos CBFIs permanecerá en un fideicomiso de garantía durante un año por cualquier contingencia que pudiera surgir y no tendrán derechos patrimoniales ni económicos durante ese periodo y por lo tanto no estarán en circulación. El portafolio se integra 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 CBFIs que permanecieron en garantía.
- xiv. El 19 de noviembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición del portafolio denominado "Lamar", por el cual pagó en efectivo \$2,295,000. El portafolio se integra de cuatro planteles universitarios localizados en la Ciudad de Guadalajara pertenecientes a Grupo ICEL. La transacción consistió en un "sale and leaseback" en donde como parte de la adquisición, los partes firmaron un contrato de arrendamiento operativo de Fibra UNO a Grupo ICEL, que considera 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 \$52,950.
- xvi. El 30 de septiembre de 2015, Fibra UNO registró la adquisición de un parque industrial denominado "CuautiPark II" por \$783,500, mediante 19,806,720 CBFIs 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 "Oregon", por el cual pagó 41,390,686 CBFIs equivalentes a \$1,626,000. El portafolio se conforma de 3 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 \$3,190,000. El portafolio se conforma por 13 planteles educativos de "Grupo ICEL". La operación en 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 "Kansas", por el cual pagó en efectivo \$10,452,127. 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 \$2,820,418. El portafolio incluye el prestigiado proyecto conocido como "Mitikah", 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.





- xxi. El 4 de marzo de 2015, Fibra UNO registró la compra del corporativo de oficinas denominado "Utah", 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 \$640,098. La propiedad se encuentra localizada en la Ciudad de México sobre la esquina de Avenida Insurgentes Sur y Barranca del Muerto.

c. *Eventos relevantes*

- i. Fibra UNO transmitió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo "Mitikah" denominada "la huella". El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar 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 en función de una serie de variables relacionadas preponderantemente con el porcentaje de apalancamiento 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, misma que se presenta como otras cuentas 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 THIE 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 (bono) con clave de pizarra símbolo FUNO 13 por \$6,850 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 THIE más 85 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-Palmas, en la esquina de Montes Urales y Paseo de la Reforma, por 6 millones de dólares estadounidenses.
- vi. El 23 de septiembre de 2017, Fibra UNO pagó el préstamo no garantizados 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 THIE más 1.25% y THIE más 1.50%, respectivamente.
- vii. El Comité Técnico de Fibra UNO ratificó distribuciones a los fideicomitentes por \$1,718.8 millones pesos que se pagó el 4 de octubre de 2017 y el número de CBFIs elegibles para tal distribución fue de 3,326,983,408.
- viii. El 5 de octubre de 2017, Fibra UNO lanzó una oferta global por 419.75 millones de CBFIs a un precio de \$30.50 por CBFI, incluida una sobreasignación ("green shoe"), por \$12,802 millones de pesos. La oferta se liquidó el 9 de octubre de 2017. El 37% de los CBFIs se colocaron a través de una oferta pública en México y el 63% remanente de los CBFIs a través de una oferta privada internacional bajo la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 los Estados Unidos de América y en otros países de conformidad con el Reglamento S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América.





- ix. 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, Guanajuato, que era parte del portafolio "Kansas". El precio de venta fue \$200.2 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 muestra 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 Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("Actinver") 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 \$1,662,539. 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 HSBC, 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 el Fideicomiso Irrevocable No. F/2353 (Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) ("Helios"), como "Fideicomitente B" y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver"). La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado "Mitikah", mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584, los portafolios "Buffalo" y "Colorado", y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.





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

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

Fibra UNO mantiene control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso a las suyas; por tal 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 posee el 64.20% y el 76.89% del patrimonio del Fideicomiso 2584, mientras que el Fideicomiso 2353 posee el 35.80% y 23.11%, respectivamente.

- xix. El 4 de octubre de 2016, Fibra UNO recuperó \$476.1 millones de pesos en efectivo por concepto de impuesto al valor agregado.
- xx. 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%.
- xxi. El 23 de septiembre de 2016, Fibra UNO dispuso de un crédito con garantía hipotecaria con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC ("HSBC") por \$3,000 millones de pesos a TIIE más 2%, con vencimiento el 15 de septiembre de 2023.
- xxii. El 15 de septiembre de 2016, Fibra UNO prepagó el crédito con garantía hipotecaria contratado con HSBC por \$914 millones de pesos, el cual devengaba intereses a TIIE más 2% y 14.8 millones de dólares estadounidenses, que devengaba intereses a Libor más 2% con vencimiento el 15 de septiembre de 2021.
- xxiii. El 1 de septiembre y 31 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó créditos asumidos por la compra del Portafolio G-30 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 TIIE más 1.90%, respectivamente.
- xxiv. El 31 de agosto 2016, Fibra UNO entregó un depósito de seriedad para compra del portafolio denominado "FRIMAX", por \$366 millones de pesos, el cual se mostraba en el rubro de otras cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2017 este depósito de seriedad ha sido aplicado contra el precio de compra del activo.
- xxv. El 1 de agosto de 2016, Fibra UNO prepagó un crédito asumido por la compra del Portafolio Vermont con "Blackstone", por 51.8 millones de dólares estadounidenses que devengó interés a Libor más 3.45%.
- xxvi. 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 contrató un swap de divisas por 40 millones de dólares estadounidenses, que cubre principal e intereses.
- xxvii. El 11 de julio de 2016, Fibra UNO recuperó \$510.7 millones de pesos en efectivo por impuesto al valor agregado.





- xxviii. El 1 de julio de 2016, Fibra UNO realizó una operación recíproca de compra y venta de tasas (COLLAR) con fines de cobertura para un monto de referencia por \$1,889.5 millones de pesos, con piso de 4.5% y un techo de 8.75% con vencimiento el 2 de julio de 2018.
- xxix. 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.
- xxx. El 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero ("Actinver"), por un monto de \$410 millones de pesos a una tasa THIE 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 esa misma fecha Fibra UNO realizó una disposición sobre esta línea de crédito bajo las mismas condiciones del crédito anterior y con vencimiento el 27 de julio de 2018.
- xxxi. El 28 de junio de 2016, Fibra UNO pagó los créditos asumidos por la compra del Portafolio Morado 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 \$858.5 millones de pesos del crédito que devengaba intereses a la tasa del 6.46%.
- xxxii. El 8 de junio de 2016, Fibra UNO realizó emisión de deuda quirografaria por 500 millones de dólares estadounidenses en mercados internacionales. La emisión fue una reapertura 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 reapertura del bono con vencimiento en el 2044 con tasa del 6.95% por 300 millones de dólares estadounidenses.
- xxxiii. El 30 de abril de 2016, GP Servicios Industriales, S.A. de C.V. dejó de prestar servicios de administración al portafolio California conforme al contrato celebrado con ellos.
- xxxiv. El 12 de abril de 2016, Fibra UNO realizó una emisión de deuda quirografaria en el mercado local por \$4,500 millones de pesos en tres tramos; el primero por 457,878,300 UDIS 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 \$800 millones de pesos con una tasa THIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 y clave de pizarra FUNO 16; el último fue una reapertura del bono con vencimiento en 2023 con tasa del 8.4% por \$1,200 millones de pesos con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 con clave de pizarra FUNO 13-2.
- xxxv. El 8 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 THIE más 2%.
- xxxvi. El 26 de febrero de 2016, Fibra UNO realizó un depósito de seriedad por \$100 millones de pesos para adquirir Torre Cuarzo ubicada en el Paseo de la Reforma, en la Ciudad de México. El depósito de seriedad fue utilizado para el pago de la obra de Torre Cuarzo.
- xxxvii. El 18 de febrero de 2016, Fibra UNO recuperó \$1,026 millones de pesos de impuesto al valor agregado en efectivo.
- xxxviii. El 8 de febrero de 2016, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por \$400 millones de pesos a THIE más 1.80%, con vencimiento el 17 de julio de 2016. Este préstamo fue liquidado el 18 de abril de 2016.





- xxxix. A partir del 1 de enero de 2016 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como "Fideicomitente A" y Fibra UNO como "Fideicomitente B", tendrán el derecho de recibir el 22.53% y 77.47%, respectivamente, del producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados la participación no controladora correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Latino. 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 \$384,074, 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 quirografarios a 10 años por 300 millones de dólares estadounidenses (Senior Notes 2026). Estos bonos vencen el 30 de enero de 2026 y tienen un cupón a tasa fija del 5.25%.
- 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 TIE 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 Cuarzo ubicado en Reforma, Ciudad de México por \$1,323,400 y 46,484,779 CBFIs.
- xliv. El 29 de julio de 2015, Fibra UNO firmó una línea de crédito revolviente comprometida con una vigencia de cinco años y sin garantías. Banco Santander (México), S. A., actúa como banco agente del sindicado 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 sindicados. La línea de crédito es hasta por \$7,000,000 y 410 millones de dólares estadounidenses. Con una tasa de interés pactada de TIE para pesos, más entre 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.
- xlvi. El 26 de junio de 2015, Fibra UNO concluyó el proceso de levantamiento de capital de un vehículo de desarrollo inmobiliario ("Helios") a través de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios (CKD) bajo la modalidad de llamadas de capital no sujetos al régimen fiscal de FIBRA. 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-inversionista en todos los proyectos en que invierta este vehículo con no menos del 30% de participación en el capital de cada uno. F1 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 \$3,660,000, respectivamente.
- xlvii. El 17 de junio de 2015, Fibra UNO firmó un contrato de línea de crédito en cuenta corriente con Actinver, por hasta \$400 millones a TIE+1.80%, con vencimiento al 17 de julio de 2016. El 8 de febrero de 2016 Fibra UNO dispuso de \$400,000 mismos que fueron liquidados el 18 de abril de 2016. El 29 de junio de 2016, Fibra UNO dispuso nuevamente de \$410,000 mismos que fueron liquidado el 17 de julio de 2017. En julio de 2017 Fibra UNO dispuso nuevamente de \$410,000 mismos que serán liquidados el 22 de junio de 2018.





- xlvi. El 1 de abril de 2015, Fibra UNO realizó el prepago del crédito contratado con MetLife que asumió 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 7.5%.
- xlvi. 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 reapertura 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 reapertura 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 TIE+0.80%.

## 2. Bases de presentación

**Reclasificaciones** - Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2017.

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

### a. *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 entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

Modificaciones a la IAS 7	Iniciativa de revelaciones
Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2014-2016	Ciclo 2014-2016

### a. *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 anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

### **IFRS 9 Instrumentos financieros**

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce 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 generales para contabilidad 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' ("FVTOCI", 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 están 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 e intereses sobre el capital en circulación 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 alcanzado 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 FVTOCL. Todas las demás inversiones 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 creara 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 reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba 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 incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas 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 afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tienen tres mecanismos de contabilidad de coberturas 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 coberturas, 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 remplazadas 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 emitió la IFRS 15, que establece un modelo de cinco pasos para determinar el calendario y el monto a aplicar contabilizado para el reconocimiento de ingresos. El nuevo estándar reemplaza las pautas existentes de reconocimiento de ingresos, incluyendo el IAS 18 Ingresos, el IAS 11 Contratos de construcción y las interpretaciones relacionadas cuando entran en vigencia.

La norma es efectiva para períodos 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 reexpresión de la información financiera comparativa para los años terminados el 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 incluye, entre otras, las siguientes actividades:

- Análisis de contratos con clientes y sus principales características;
- Identificación de las obligaciones de desempeño incluidas en dichos contratos;
- Determinación del precio de transacción y los efectos derivados de la consideración variable;
- Asignación del precio de la transacción a cada obligación de desempeño;
- Análisis del momento en que se deben reconocer los ingresos, ya sea en un momento o en el tiempo, según corresponda;
- Análisis de las revelaciones requeridas por la IFRS 15 y sus impactos en los procesos y controles internos; y
- Análisis de los posibles costos de obtención y cumplimiento de contratos con clientes que deben capitalizarse de acuerdo con los requisitos de la nueva IFRS 15.
- 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 con respecto al reconocimiento de ingresos han sido modificadas y sometidas a la aprobación de la Administración de Fibra UNO, con el objetivo de que estén 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 entorno 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 por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica a 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 valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

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 valuación 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 mantenerlas 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 las ganancias y pérdidas por realizar, 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 determina con modelos técnicos de valuación 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 9.87%, 5.56% y 12.08% respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica 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 fideicomisos. El control se obtiene 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 muestra 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	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/00181 "Los Cabos, Baja California Sur"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00186 "Culiacán, Sinaloa"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 "Ayotla, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00221 "Parques Polanco, Ciudad de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 "Tepeji del Río, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 "Ixtapaluca, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 "Juárez I Panamericana, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 "Coatzacoalcos, Veracruz"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 "Pachuca, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 "Poza Rica, Veracruz"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 "Juárez II Zaragoza, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00468 "Galerías Diana, Acapulco Guerrero"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/231274 "Tulancingo, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 "Centrika, Monterrey, Nuevo León"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 "Fashion Mall, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 "Texcoco, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial





Entidad	Participación			Actividad
	2017	2016	2015	
Fideicomiso F/00561 "Aguascalientes, Aguascalientes"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00738" Huehuetoca, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 "Santa Fe, Ciudad de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 "Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 "Centro Bancomer"	100%	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 635/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 "Ecatepec"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2014 "Parques Cuautitlán"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2014 "Querétaro"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2014	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Operadora CVC, A. C.	100%	100%	100%	Prestar servicios de administración de bienes
FI Administración, S. C.	100%	100%	100%	Prestación de servicios administrativos para el F/2353
MKT Developers, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	-	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
Fideicomiso 2584 "Centro Comercial Mitikah"	64.20%	76.89%	-	Desarrollo del complejo Mitikah, junto con Helios
Fideicomiso 1127 "Torre Latino"	77.47%	77.47%	-	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 2500 "Espacio Tollocan"	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 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.





#### **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 valúan 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 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 los activos son (i) la contraprestación contingente que sería pagada por un adquiriente 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:

- 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 e 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. 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 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 inmaterial.

#### 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.

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 superen 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 acumulad 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 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 período. El valor razonable de las propiedades se estima 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.

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 sobreasignación, 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*). 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 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.

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, 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 reconoce 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 da 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.

i. *Propiedades de inversión*

Las revaluaciones de las propiedades de inversión 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 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 calificables, 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 espere 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 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 arrendamientos).
- (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, generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).





j. *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.

k. *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.

l. *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 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 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.

m. *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.





n. **Pagos basados en CBFIs**

1. **Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra UNO**

Las transacciones con pagos basados en CBFIs 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 CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 17.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs 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 estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren 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 CBFIs liquidables en 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 reevalúa 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 terminación y retiro**

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 les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad 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 remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja 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 remediciones 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 el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo 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 netos.
- Remediciones





Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de Fibra UNO. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos 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 reconoce un pasivo por beneficios que correspondan 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 trabajadores en las utilidades ("PTU")

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa 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 amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

#### **r. 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 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 reembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el periodo en que se prestan los servicios.





s. ***Impuestos a la utilidad***

Como se menciona en la Nota 1, Fibra UNO califica y pretende mantener la calificación 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 *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 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.

**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.

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 en libros 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 consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

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 estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

### Combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan 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 importantes 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 gerencial 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 ocurrieron 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 considera más apropiada 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 entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones 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 apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.





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	<u>126,314</u>	<u>10,332</u>	<u>218,550</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 3,228,444</u>	<u>\$ 5,554,120</u>	<u>\$ 5,995,918</u>

7. Inversiones en valores

	2017	2016	2015
Valores gubernamentales de negociación	<u>\$ 2,406,004</u>	<u>\$ 1,956,101</u>	<u>\$ 2,300,596</u>

8. Rentas por cobrar a clientes y otras

	2017	2016	2015
Rentas por cobrar	\$ 1,657,958	\$ 1,084,690	\$ 856,497
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(208,898)</u>	<u>(94,096)</u>	<u>(105,151)</u>
	1,449,060	990,594	751,346
Otras cuentas por cobrar	<u>599,750</u>	<u>519,700</u>	<u>46,523</u>
	<u>\$ 2,048,810</u>	<u>\$ 1,510,294</u>	<u>\$ 797,869</u>

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. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere fianzas 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 las cifras durante 2017, 2016 y 2015, Wal Mart y Santander, representan el 11.08%, 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 montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que se encuentren en procedimientos judiciales, 20% de las cuentas vencidas bajo procesos extrajudiciales y 100% de los deterioros aprobados por el Comité de Cobranza. La estimación para cuentas de cobro dudoso es revisada periódicamente.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener 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	\$ 137,830,327
Propiedades de inversión en proceso de construcción		20,266,964	15,578,504	12,115,917
Reservas territoriales		1,124,149	1,350,763	-
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo		<u>2,544,000</u>	<u>2,459,431</u>	<u>2,403,690</u>
		<u>\$ 203,064,242</u>	<u>\$ 172,739,278</u>	<u>\$ 152,349,934</u>

  

	Tipo	Número de propiedades	2017	2016	2015
Saldos al inicio del período			\$ 172,739,278	\$ 152,349,934	\$ 113,831,162
Adquisiciones:					
Turbo	Mixto	16	7,550,709	-	-
Apolo II	Comercial	17	8,314,250	-	-
Frimax	Industrial	3	3,277,734	-	-
Saqqara	Oficinas	1	702,240	-	-
Venta de terreno Kansas	Terreno	1	(116,425)	-	-
Midtown Jalisco	Desarrollo	1	-	440,000	-
Tower Vallarta	Comercial	1	-	1,477,096	-
Torre Cuarzo	Desarrollo	1	-	2,898,091	-
Espacio Tollocan	Desarrollo	1	-	229,295	-
Puerta de Hierro	Comercial	1	-	700,000	-
El Salto Jalisco	Industrial	1	-	180,000	-
Portafolio Kansas	Oficinas	12	-	-	10,452,127
Portafolio Alaska	Oficinas	6	-	-	5,246,766
Portafolio Indiana	Comercial	13	-	-	3,190,000
Portafolio Buffalo	Desarrollo	1	-	-	2,820,418
Portafolio Lamar	Comercial	4	-	-	2,295,000
Portafolio Oregón	Comercial	3	-	-	1,626,000
Portafolio Utah	Oficinas	1	-	-	1,010,664
Cuautipark II	Industrial	1	-	-	783,500
Portafolio Florida	Oficinas	1	-	-	640,098
Artificios No. 40	Oficinas	1	-	-	52,950
Construcción en proceso			5,735,117	5,350,778	5,808,522
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>4,861,339</u>	<u>9,114,084</u>	<u>4,592,727</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 203,064,242</u>	<u>\$ 172,739,278</u>	<u>\$ 152,349,934</u>

Los supuestos significativos del modelo de valuación 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 generarían las propiedades después de costos fijos y costos variables ante 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 8.00% en oficinas y de 8.00% en residenciales.



El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y genero 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, periodos 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 valuación 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 \$12,931 en oficinas.

- b. Valor por metro cuadrado en rentas 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 \$1,727 para oficinas. 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.
- c. 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 competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en dólares o pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos 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 es reconocida 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 mantenidas bajo dominio absoluto.

La administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones 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	\$ 2,416,838
Torre Diana	50%	1,542,680	2,179,552	697,051
		<u>\$ 4,364,675</u>	<u>\$ 5,178,900</u>	<u>\$ 3,113,889</u>

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

#### 11. Otros activos

	2017	2016	2015
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800	440,800
Amortización acumulada (2)	(805,532)	(593,951)	(392,949)
Otros	30,000	30,000	30,000
	<u>\$ 1,708,942</u>	<u>\$ 1,920,523</u>	<u>\$ 2,121,525</u>





- (1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos; y su amortización asciende a \$194,984.
- (2) 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 se consideran en el rubro de gastos de operación

## 12. Instrumentos financieros derivados

### Categorías de instrumentos financieros

	2017	2016	2015
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y efectivo restringido	\$ 3,228,444	\$ 5,554,120	\$ 5,995,918
Inversiones en valores	2,406,004	1,956,101	2,300,596
Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	2,048,810	1,510,294	797,869
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	60,512	80,293	-
Pagos anticipados	1,411,421	430,717	459,660
Instrumentos financieros derivados de negociación	692	4,578	-
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	443,006	510,477	-
<b>Pasivos financieros:</b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 3,225,744	\$ 3,063,563	\$ 1,439,933
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	921,417	825,067	702,303

### Administración del capital

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza 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 asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear 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 distintas 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 insoluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trate) 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 Fideicomiso para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs 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 restricciones y aprobaciones 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 CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs 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 no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. Fibra UNO no suscribe 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 terceros 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 también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

Fibra UNO suscribe 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 americanos.

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 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 ("TIIE") a 28 días y a tasa 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 proyectos rentables.





### 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 período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 200 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a 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 período terminado al 31 de diciembre de 2017, tendría un decremento/incremento, para sus pasivos a tasa variable, de aproximadamente de \$96 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 período 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 \$28 y \$(31) millones para los contratos de swaps 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	548,777	341,769
Pasivos monetarios	<u>(1,971,346)</u>	<u>(1,944,434)</u>	<u>(1,760,346)</u>
Posición larga (corta)	<u>(1,475,681)</u>	<u>(1,395,657)</u>	<u>(1,418,577)</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ (29,123,154)</u>	<u>\$ (28,839,856)</u>	<u>\$ (24,597,841)</u>

- 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	13 de abril de 2018
Pesos por dólar estadounidense	<u>\$ 19.7354</u>	<u>\$ 20.6640</u>	<u>\$ 17.3398</u>	<u>\$ 18.0870</u>

### 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 esa moneda.

Si los tipos de cambio tuviera 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 período 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 importe se vería compensado por un incremento (decremento) de los contratos de swap de moneda extranjera que han sido designados como coberturas por \$631 y \$(631) millones de pesos, respectivamente.

### Contratos swap de moneda extranjera

Es política de Fibra UNO suscribir contratos *swap* de moneda extranjera para cubrir pagos específicos en moneda extranjera entre 15% y 20% de la exposición generada.



Durante el año actual, Fibra UNO designó ciertos contratos *swap* de moneda extranjera como cobertura de su emisión de deuda, cuya moneda funcional es el dólar americano. Se contrataron 9 *swaps* de moneda extranjera, cuatro de los cuales cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable y los dos *swaps* de moneda extranjera restantes cubren únicamente principal siendo designados como de flujo de efectivo.

La siguiente tabla detalla los contratos *swap* de moneda extranjera vigentes al final del periodo sobre el que se informa:

Núm.	Contraparte	Nacional USD (miles)	Nacional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable	Tipo de cobertura
1	Bancomer	60,000	\$ 1,113,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.34%	\$ 107,356	VR
2	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.34%	77,048	VR
3	Bancomer	40,000	739,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.59%	70,763	VR
4	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	0.00%	TIE 28 -2.77%	26,877	FE
5	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.51%	52,887	VR
6	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	0.00%	TIE 28 -2.6%	6,162	FE
7	Santander	50,000	980,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +2.8%	69,871	VR
8	Santander	25,000	508,662	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.09%	2,550	VR
9	HSBC	75,000	1,527,750	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.06%	9,441	VR
10	HSBC	-	2,046,207	15-sep-23	7.73%	TIE 28	13,942	VR
11	HSBC	-	896,650	15-sep-23	7.73%	TIE 28	6,109	FE
<b>Total</b>		<b>450,000</b>	<b>\$ 11,616,769</b>				<b>\$ 443,006</b>	

Durante el periodo, 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 junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI 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 pagaría a la contra parte si la tasa TIE es inferior a 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIE es superior al 8.5%. Al 31 de diciembre de 2017 el valor razonable de este derivado asciende a un monto de \$691,906.55 millones de pesos afectando el rubro de Efecto de valuación en instrumentos financieros y se muestra en el estado consolidado de resultados.

Núm.	Contraparte	Nacional USD (miles)	Nacional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable	Tipo de cobertura
1	Santander	50,000	\$ 958,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.51%	\$ 89,111	VR
2	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	0.00%	TIE 28 -2.60%	17,267	FE
3	Bancomer	60,000	1,113,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.40%	99,999	VR
4	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.34%	114,703	VR
5	Bancomer	40,000	739,000	30-ene-2026	5.25%	TIE 28 +3.59%	151,348	VR
6	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	0.00%	TIE 28 -2.77%	37,849	FE
		<b>300,000</b>	<b>\$ 5,657,500</b>				<b>\$ 510,477</b>	





Durante el año actual, Fibra UNO designó ciertos contratos *swap* de moneda extranjera como cobertura de su emisión de deuda, cuya moneda funcional es el dólar americano. Se contrataron 9 swaps de moneda extranjera, cuatro de los cuáles cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable y los dos swaps de moneda extranjera restantes cubren únicamente principal siendo designados como de flujo de efectivo.

La siguiente tabla detalla los contratos *swap* de moneda extranjera vigentes al final del periodo sobre el que se informa:

Núm	Contraparte	Nocional USD (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable	Tipo de cobertura
1	Bancomer	60,000	\$ 1,113,000	30-ene-2026	5.25%	THE 28 +3.34%	\$ 107,356	VR
2	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	THE 28 +3.34%	77,048	VR
3	Bancomer	40,000	739,000	30-ene-2026	5.25%	THE 28 +3.59%	70,763	VR
4	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	0.00%	THE 28 -2.77%	26,877	FE
5	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	5.25%	THE 28 +3.51%	52,887	VR
6	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	0.00%	THE 28 -2.6%	6,162	FE
7	Santander	50,000	980,000	30-ene-2026	5.25%	THE 28 +2.8%	69,871	VR
8	Santander	25,000	508,662	30-ene-2026	5.25%	THE 28 +3.09%	2,550	VR
9	HSBC	75,000	1,527,750	30-ene-2026	5.25%	THE 28 +3.06%	9,441	VR
10	HSBC	-	2,046,207	15-sep-23	7.73%	THE 28	13,942	VR
11	HSBC	-	896,650	15-sep-23	7.73%	THE 28	6,109	FE
Total		450,000	\$ 11,616,769				\$ 443,006	

Durante el periodo, 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 junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI 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 pagaría a la contra parte si la tasa THE es inferior 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la THE es superior al 8.5%. Al 31 de diciembre de 2017 el valor razonable de este derivado asciende a un monto de \$691,906.55 millones de pesos afectando el rubro de Efecto de valuación en instrumentos financieros y se muestra en el estado consolidado de resultados.

Núm.	Contraparte	Nocional USD (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable	Tipo de cobertura
1	Santander	50,000	\$ 958,000	30-ene-2026	5.25%	THE 28 +3.51%	\$ 89,111	VR
2	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	0.00%	THE 28 -2.60%	17,267	FE
3	Bancomer	60,000	1,113,000	30-ene-2026	5.25%	THE 28 +3.49%	99,999	VR
4	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	THE 28 +3.34%	114,703	VR
5	Bancomer	40,000	739,000	30-ene-2026	5.25%	THE 28 +3.59%	151,548	VR
6	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	0.00%	THE 28 - 2.77%	37,849	FE
		300,000	\$ 5,657,500				\$ 510,477	





Durante el periodo 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 junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI 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 pagaría a la contra parte si la tasa TIIE es inferior 4.5% y la contra parte pagaría a Fibra UNO si la TIIE es superior al 8.5%. Al 31 de diciembre de 2016 el valor razonable de este derivado asciende a un monto de \$4,578 millones de pesos afectando el rubro de Efecto de valuación en instrumentos financieros y se muestra 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 rendimiento 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 verían 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 cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 27%, 22% y 27.1% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 20%, 31.9% y 26.6%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio. En adición, un solo inquilino ocupa 817,163 m<sup>2</sup> de 8,447,785 m<sup>2</sup> del área rentable 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 diciembre de 2017. Durante 2016, solo un inquilino ocupa 696,865 m<sup>2</sup> de 7,369,935 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de 6,637,904 m<sup>2</sup> 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 de 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 faltas 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 un ajuste por riesgo de crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$1.284 millones de pesos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017.

#### Administración de 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 Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la Administración del financiamiento 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 conciliando 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 periodos de pago.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2017</b>				
Cuentas por pagar	\$ 3,225,744	\$ -	\$ -	\$ 3,225,744
Cuentas por pagar a partes relacionadas	210,101	-	-	210,101
Préstamos denominados en pesos	4,469,069	23,959,100	12,728,506	41,156,675
Depósitos a los arrendatarios	-	921,417	-	921,417
<b>Total miles de pesos</b>	<b>\$ 7,904,914</b>	<b>\$ 24,880,517</b>	<b>\$ 12,728,506</b>	<b>\$ 45,513,937</b>
Préstamos denominados en dólares	\$ 122,502	\$ 637,825	\$ 2,965,228	\$ 3,725,525
Préstamos denominados en UDIS	\$ 43,205	\$ 216,027	\$ 1,951,238	\$ 2,210,470
<b>31 de diciembre de 2016</b>				
Cuentas por pagar	\$ 3,232,397	\$ -	\$ -	\$ 3,232,397
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,266	-	-	93,266
Préstamos denominados en pesos	2,017,456	10,455,433	15,874,547	28,347,436
Depósitos a los arrendatarios	-	825,067	-	825,067
<b>Total miles de pesos</b>	<b>\$ 5,343,119</b>	<b>\$ 11,280,500</b>	<b>\$ 15,874,547</b>	<b>\$ 32,498,166</b>
Préstamos denominados en dólares	\$ 114,139,450	\$ 503,160,687	\$3,107,250,000	\$3,724,550,137
Préstamos denominados en UDIS	\$ 43,263,822	\$ 172,821,262	\$1,154,191,244	\$1,370,276,328
<b>31 de diciembre de 2015</b>				
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	-	512,680	189,623	702,303
	<b>\$ 14,661,972</b>	<b>\$ 22,645,409</b>	<b>\$ 50,405,588</b>	<b>\$ 87,712,969</b>

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los intereses por pagar en periodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$53,419 millones, \$50,837 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 instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

Activos financieros/ Pasivos financieros	Jerarquía del valor razonable		Técnicas de valuación y datos de entrada principales	
	31/12/17	31/12/15	31/12/15	31/12/15
1) Inversiones en valores gubernamentales (ver Nota 7)	\$ 2,406,004	\$ 1,956,101	\$ 2,300,596	Nivel 2
2) Swaps de moneda extranjera	\$ 403,838 (designados de cobertura)	\$ 510,477 (designados de cobertura)	\$ -	Nivel 2
2) Swaps de tasa de interés	\$ 39,148 (designados de cobertura)	\$ - (designados de cobertura)	\$ -	Nivel 2
3) Opción collar	\$ 692 (designado como de negociación)	\$ 4,578	\$ -	Nivel 2

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado
Senior notes	\$ 41,192,990	\$ 35,523,720	\$ 41,871,691	\$ 37,195,200	\$ 22,529,533	\$ 22,541,740
Emission de deuda en certificados bursátiles	20,662,582	23,848,290	20,517,158	23,269,942	18,125,493	18,640,824
Blackstone (antes GE Real Estate México)	-	-	-	-	9,062,159	8,866,400
Inbursa	1,453,921	1,364,328	1,665,149	1,515,291	2,029,817	2,000,000
Bancomext	3,023,156	2,828,571	3,082,009	2,965,714	1,419,785	1,335,043
HSBC	786,852	787,399	-	-	1,303,375	1,214,184
MetLife	1,813,698	1,800,000	-	-	-	-
Banamex	-	-	-	-	-	-
Deutsche Bank	3,056,989	2,574,925	-	-	229,533	217,324
Banco Mercantil del Norte	-	-	-	-	-	-
BBVA Bancomer	-	-	-	-	-	-
Banco Inbursa	415,744	410,000	416,359	410,000	-	-
Actinver	-	-	-	-	-	-
Santander	-	-	-	-	-	-
	\$ 72,405,912	\$ 69,137,233	\$ 67,552,366	\$ 65,356,147	\$ 54,699,695	\$ 54,815,515



### Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

Activos financieros/ Pasivos financieros	31/12/17	Valor razonable al 31/12/16	31/12/15	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
1) Inversiones en valores gubernamentales (ver Nota 7)	\$ 2,406,004	\$ 1,956,101	\$ 2,300,596	Nivel 2	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.
2) Swaps de moneda extranjera	\$ 403,858 (designados de cobertura)	\$ 510,477 (designados de cobertura)	\$ -	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.
2) Swaps de tasa de interés	\$ 39,148 (designados de cobertura)	\$ - (designados de cobertura)	\$ -	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.
3) Opción collar	\$ 692 (designado como de negociación)	\$ 4,578 (designado como de negociación)	\$ -	Nivel 2	Modelo Black-Scholes para opciones de tasa de interés, utilizando tasas forwards a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa y superficie de volatilidad implícita de tasas.

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado
Senior notes	\$ 41,192,990	\$ 35,523,720	\$ 41,871,691	\$ 37,195,200	\$ 22,529,533	\$ 22,541,740
Emisión de deuda en certificados bursátiles	20,662,582	23,848,290	20,517,158	23,269,942	18,125,493	18,640,824
Blackstone (antes GE Real Estate México)	-	-	-	-	9,062,159	8,866,400
Inbursa	-	-	-	-	2,029,817	2,000,000
Bancomext	1,453,921	1,364,328	1,665,149	1,515,291	1,419,785	1,335,043
HSBC	3,023,156	2,828,571	3,082,009	2,965,714	1,303,375	1,214,184
MetLife	786,832	787,399	-	-	-	-
Banamex	1,813,698	1,800,000	-	-	229,533	217,324
Deutsche Bank	-	-	-	-	-	-
Banco Mercantil del Norte	3,056,989	2,574,925	-	-	-	-
BBVA Bancomer	-	-	-	-	-	-
Banco Inbursa	-	-	-	-	-	-
Actinver	415,744	410,000	416,359	410,000	-	-
Santander	-	-	-	-	-	-
	<u>\$ 72,405,912</u>	<u>\$ 69,137,233</u>	<u>\$ 67,552,366</u>	<u>\$ 65,356,147</u>	<u>\$ 54,699,695</u>	<u>\$ 54,815,515</u>





Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los montos de los costos por la transacción ascienden a \$529,189 \$581,572 y \$482,480, respectivamente, (ver Nota 13).

#### *Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable*

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos 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 efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para 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 estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado 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 los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

#### *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 el efecto inicial en utilidades retenidas a la fecha de adopción. Por su parte, en el caso de contabilidad de coberturas, la IFRS 9, permite la aplicación con un enfoque prospectivo.

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



Finalmente, en lo que respecta al nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, la administración de la Compañía eligió adoptar la norma retrospectivamente reconociendo los efectos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018. De acuerdo a una evaluación preliminar de su cartera de clientes, la Compañía estima un incremento en la reserva de cuentas incobrables por un monto aproximado de \$151,102,455 pesos mexicanos.

### 13. Préstamos

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2017					
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo en miles USD
					Saldo MXN
Hipotecario	Finsa Bancomext	USD	4.89%	Noviembre, 2020	\$ -
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.0%	Septiembre, 2023	2,828,571
Quirografario	Activer	MXN	TIE + 1.8%	Junio, 2018	410,000
Quirografario	Banarex	MXN	TIE + 1.0%	Febrero, 2018	1,800,000
Hipotecario	Medife, México	MXN	7.92 %	Diciembre, 2023	255,841
Hipotecario	Medife, México	MXN	7.92 %	Diciembre, 2023	531,558
Hipotecario	Banorte	MXN	TIE + 1.95%	Junio, 2038	2,574,925
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	Diciembre, 2023	3,120,900
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	Julio, 2025	7,500,000
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	Diciembre, 2023	2,526,338
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	Abril, 2027	2,717,302
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIE + 0.65%	Abril, 2019	883,750
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20 %	Noviembre, 2027	1,000,000
Bono	Nacional (FUNO 17.2)	MXN	TIE + 0.85%	Diciembre, 2022	6,100,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	Diciembre, 2024	-
Bono	Internacional	USD	6.95%	Enero, 2044	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	Enero, 2026	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2017					\$ 1,869,131
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2017 (pesos por dólar)					\$ 19.7354
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2017, en miles de pesos equivalentes					\$ 36,888,047
Préstamos a corto plazo					\$ 69,137,232
Total préstamos a largo plazo					(2,474,703)
Costo de la transacción					66,662,529
Ajuste valor razonable de préstamos					(529,189)
Préstamos a largo plazo					(545,897)
					\$ 65,587,443

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2016					
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo en miles USD
					Saldo MXN
Hipotecario	Finsa Bancomext	USD	4.89%	Noviembre, 2020	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIB + 2.0%	Septiembre, 2023	2,828,571
Quirografario	Activer	MXN	TIB + 1.8%	Junio, 2018	410,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	Diciembre, 2023	3,120,900
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIE + 0.8%	Junio, 2019	6,850,059
Bono	Nacional (FUNO 13U)	MXN	6.99%	Julio, 2025	7,500,000
Bono	Nacional (FUNO 15)	UDIS	5.09%	Diciembre, 2028	2,526,338
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	Abril, 2027	2,717,302
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIE + 0.65%	Abril, 2019	883,750
					73,330





Finalmente, en lo que respecta al nuevo modelo de deterioro con base en pérdidas esperadas, la administración de la Compañía eligió adoptar la norma retrospectivamente reconociendo los efectos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018. De acuerdo a una evaluación preliminar de su cartera de clientes, la Compañía estima un incremento en la reserva de cuentas incobrables por un monto aproximado de \$151,102,455 pesos mexicanos.

13. Préstamos

		Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2017				
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext	USD	4.89%	Noviembre, 2020	\$ -	69,131
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.0%	Septiembre, 2023	2,828,571	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	Junio, 2018	410,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIE + 1.0%	Febrero, 2018	1,800,000	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92 %	Diciembre, 2023	255,841	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92 %	Diciembre, 2023	531,558	-
Hipotecario	Banorte	MXN	TIE + 1.95%	Junio, 2038	2,574,925	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	Diciembre, 2023	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	Julio, 2025	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	Diciembre, 2028	2,526,338	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	Abril, 2027	2,717,302	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIE + 0.65%	Abril, 2019	883,750	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20 %	Noviembre, 2027	1,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17.2)	MXN	TIE + 0.85%	Diciembre, 2022	6,100,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	Diciembre, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	Enero, 2044	-	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	Enero, 2026	-	500,000
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2017					\$ 32,249,185	1,869,131
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2017 (pesos por dólar)						\$ 19.7354
						\$ 36,888,047
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2017, en miles de pesos equivalentes						\$ 69,137,232
Préstamos a corto plazo						(2,474,703)
Total préstamos a largo plazo						66,662,529
Costo de la transacción						(529,189)
Ajuste valor razonable de préstamos						(545,897)
Préstamos a largo plazo						\$ 65,587,443

		Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2016				
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	Finsa Bancomext	USD	4.89%	Noviembre, 2020	\$ -	73,330
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.0%	Septiembre, 2023	2,828,571	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE + 1.8%	Junio, 2018	410,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	Diciembre, 2023	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIE + 0.8%	Junio, 2019	6,850,059	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	Julio, 2025	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	Diciembre, 2028	2,526,338	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	Abril, 2027	2,717,302	-
Bono	Nacional (FUNO 16)	MXN	TIE + 0.65%	Abril, 2019	883,750	-



Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2016		
		Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
Bono	Internacional	USD	5.25%	Diciembre, 2024
Bono	Internacional	USD	6.95%	Enero, 2044
Bono	Internacional	USD	5.25%	Enero, 2026
Saldo insolutos al 31 de diciembre de 2016				\$ 26,645,665
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2016 (pesos por dólar)				\$ 20,6640
Saldo insolutos al 31 de diciembre de 2016, en miles de pesos equivalentes				\$ 38,710,482
Préstamos a corto plazo				\$ 65,356,147
Total préstamos a largo plazo				(633,911)
Costo de la transacción				64,722,236
Ajuste valor razonable de préstamos				(581,572)
Préstamos a largo plazo				\$ 64,172,642

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015		
		Moneda	Tasa de interés	Vencimiento
Hipotecario	G-30 Banamex (Lz Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIIE + 1.90%	febrero, 2021
Hipotecario	G-30 Banamex (Lz Ps.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	febrero, 2021
Hipotecario	G-30 - Blackstone (antes GE) FID 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	octubre, 2016
Hipotecario	Moradio - Blackstone (antes GE) US 254.2 millones	USD	3.10%	julio, 2016
Hipotecario	Moradio - Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	julio, 2016
Hipotecario	Moradio - Blackstone (antes GE) \$864.8 millones	MXN	6.16%	julio, 2016
Hipotecario	Moradio - Blackstone (antes GE) \$898 millones	MXN	6.16%	julio, 2016
Hipotecario	Finsa Bancomert US 84.7 millones	USD	4.99%	octubre, 2020
Hipotecario	Finsa - Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	julio, 2018
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	septiembre, 2021
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.0%	septiembre, 2021
Hipotecario	Idubusa	MXN	TIIE + 2.0%	noviembre, 2016
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	diciembre, 2023
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIIE + 0.80%	junio, 2019
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	julio, 2025
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	diciembre, 2028
Bono	Internacional	USD	5.25%	diciembre, 2024
Bono	Internacional	USD	6.95%	enero, 2044
Bono	Internacional	USD	5.25%	enero, 2026
Saldo insolutos al 31 de diciembre de 2015				\$ 24,809,771
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015 (pesos por dólar)				\$ 17,3398
Saldo insolutos al 31 de diciembre de 2015, en miles de pesos equivalentes				\$ 30,005,744
Préstamos a corto plazo				54,815,515
Total préstamos a largo plazo				(10,123,627)
Costo de la transacción				44,691,888
Préstamos a largo plazo				(482,480)
Préstamos a largo plazo				\$ 44,209,408



		Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2016				
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Bono	Internacional	USD	5.25%	Diciembre, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	Enero, 2044	-	700,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	Enero, 2026	-	500,000
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2016					\$ 26,645,665	1,873,330
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2016 (pesos por dólar)						\$ 20.6640
						\$ 38,710,482
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2016, en miles de pesos equivalentes						\$ 65,356,147
Préstamos a corto plazo						(633,911)
Total préstamos a largo plazo						64,722,236
Costo de la transacción						(581,572)
Ajuste valor razonable de préstamos						31,978
Préstamos a largo plazo						\$ 64,172,642

		Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2015				
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo en miles USD
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Ps.) 173.8 millones FID 547	MXN	TIE + 1.90%	febrero, 2021	\$ 157,223	-
Hipotecario	G-30 Banamex (Izt Us.) US 4 millones FID 547	USD	Libor + 1.90%	febrero, 2021	-	3,466
Hipotecario	G-30 - Blackstone (antes GE) Fid. 721/722 \$1,480 millones	MXN	7.75%	octubre, 2016	1,366,756	-
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) US 254.2 millones	USD	3.10%	julio, 2016	-	238,943
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) US 179 millones	USD	Libor + 2.5875%	julio, 2016	-	42,703
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) \$864.8 millones	MXN	6.16%	julio, 2016	831,632	-
Hipotecario	Morado - Blackstone (antes GE) \$898 millones	MXN	6.16%	julio, 2016	864,468	-
Hipotecario	Finsa Bancomext US 84.7 millones	USD	4.89%	octubre, 2020	-	76,993
Hipotecario	Finsa - Blackstone (antes GE) US 58.7	USD	Libor + 3.45%	julio, 2018	-	53,049
Hipotecario	HSBC Samara	USD	Libor + 2.0%	septiembre, 2021	-	15,301
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIE + 2.0%	septiembre, 2021	948,868	-
Hipotecario	Inbursa	MXN	TIE + 2.0%	noviembre, 2016	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	diciembre, 2023	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13)	MXN	TIE + 0.80%	junio, 2019	6,850,058	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	julio, 2025	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	diciembre, 2028	2,290,766	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	diciembre, 2024	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	enero, 2044	-	400,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	enero, 2026	-	300,000
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015					\$ 24,809,771	1,730,455
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2015 (pesos por dólar)						\$ 17.3398
						\$ 30,005,744
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2015, en miles de pesos equivalentes						54,815,515
Préstamos a corto plazo						(10,123,627)
Total préstamos a largo plazo						44,691,888
Costo de la transacción						(482,480)
Préstamos a largo plazo						\$ 44,209,408



La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros. Algunas son las que se describen 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 de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de uno punto 20 a uno.

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

2019	1,174,676
2020	1,380,526
2021	204,805
2022	210,937
2023	13,181,457
2024 y años posteriores	50,510,128
	<u>\$ 66,662,529</u>

#### 14. Pasivos acumulados y acreedores diversos

	2017	2016	2015
Proveedores	\$ 977,070	\$ 985,461	\$ 86,945
Gastos acumulados	748,319	168,834	434,413
Intereses por pagar	<u>153,209</u>	<u>130,729</u>	<u>545,714</u>
	<u>\$ 1,878,598</u>	<u>\$ 1,285,024</u>	<u>\$ 1,067,072</u>

#### 15. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre Fibra UNO y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

##### a. Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue;

	2017	2016	2015
Ingresos:			
F1 Administración:			
Comisión por administración			
1.25% (1)	<u>\$ 296,076</u>	<u>\$ 108,000</u>	<u>\$ 38,333</u>
Gastos:			
Fibra Uno Administración:			
Honorarios de adquisición			
capitalizados 3% (2)	<u>\$ 76,708</u>	<u>\$ 385,340</u>	<u>\$ 828,116</u>
Honorarios de administración			
0.5% (2)	<u>\$ 653,904</u>	<u>\$ 577,235</u>	<u>\$ 533,224</u>





	2017	2016	2015
Parks Desarrolladora, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados (5)	\$ 188,030	\$ 1,493,093	\$ 1,801,200
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ 833,044	\$ 367,065	\$ 855,943
G-30 La Madre, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ 172	\$ 108,133	\$ 433,513
Jumbo Administración:			
Servicios de administración inmobiliaria (4)	\$ 402,684	\$ 379,958	\$ 395,400
F2 Services:			
Servicios recibidos (3)	\$ 274,100	\$ 257,834	\$ 207,607
E- Administración y Construcción, S. A. de C. V.			
Servicios recibidos capitalizados	\$ -	\$ 15,901	\$ 89,657
Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V.			
Servicios recibidos (6)	\$ -	\$ 223	\$ 2,375
Fundación FUNO:			
Servicios (7)	\$ -	\$ 108,000	\$ 38,333

- (1) Fibra UNO cobra una comisión por administración equivalente al 1.25% sobre el monto máximo de inversión.
- (2) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de terceras partes más el impuesto al valor agregado, a cambio de servicios de asesoría.
- (3) Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el impuesto al valor agregado a cambio de servicios administrativos.
- (4) Fibra UNO paga por los servicios de administración inmobiliaria, la cantidad equivalente al 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.
- (5) Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios de supervisión, los honorarios serán pagados en base al avance de obra.
- (6) Fibra UNO paga a Cabi Inver, S. A. de C. V. y Luxe Administración y Control Inmobiliario, S. A. P. I. de C. V., el equivalente al 5% de los ingresos por arrendamiento por cada nuevo contrato de arrendamiento (sin incluir renovaciones o extensiones de plazo de los contratos de arrendamiento existentes) que participará en el resultado de la operación, por un período de cinco años a partir de la fecha de vigencia del contrato de arrendamiento.

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



b. *Los saldos con partes relacionadas son:*

	2017	2016	2015
Por cobrar:			
Parks Operadora Hotelera, S. de R.L. de C.V.	\$ 59,526	\$ -	\$ -
Fundación FUNO, A. C.	152	80,293	-
Otros	834	-	-
	<u>\$ 60,512</u>	<u>\$ 80,293</u>	<u>\$ -</u>
Por pagar:			
F1 Administración	\$ 118,846	\$ 72,900	\$ 88,951
Coordinadora de Inmuebles Industriales	34,797	20,366	14,555
Jumbo Administración	27,999	-	-
Parks Concentradora	19,157	-	-
Fideicomiso 2304	6,045	-	-
Parks Mantenimiento, S. C.	-	-	982
Otros	3,257	-	-
	<u>\$ 210,101</u>	<u>\$ 93,266</u>	<u>\$ 104,488</u>

16. **Pagos basados en CBFIs**

En Asamblea Anual de Tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra UNO registra como gasto sobre la base en línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, serán entregados. Al final del año Fibra UNO revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados. Los costos de compensación de este plan al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 fueron por \$94,968, \$169,997 y \$587,792 respectivamente. Durante 2017, 2016 y 2015 derivado de este programa se pusieron en circulación 4,301,897, 18,261,112 y 8,734,156 CBFIs, respectivamente.

17. **Patrimonio**

*Aportaciones*

- El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil pesos y el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 existen:

Número de CBFIs	2017	2016	2015
En circulación	<u>3,956,776,551</u>	<u>3,249,305,750</u>	<u>3,197,579,138</u>
En tesorería	<u>1,389,852,785</u>	<u>597,323,586</u>	<u>486,099,534</u>





### *Aportaciones*

- a. 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 \$770,400 y \$429,600 respectivamente.
- b. 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 CBFIs por un monto total de \$2,726,033 millones de pesos.
- c. 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 CBFIs por un monto total de \$7,096,276 millones de pesos.
- d. El 16 de junio de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble "Escato" 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 CBFIs por un monto total de \$199,617 millones de pesos.
- e. El 30 de marzo de 2017 el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó la aportación al patrimonio por la adquisición del inmueble "Doña Rosa" el cual fue cubierto mediante la asunción de la deuda que hoy se tiene contratada con dicho inmueble y el resto será cubierto con el pago de CBFIs por un monto total de \$1,423,983 millones de pesos.
- f. 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 CBFIs por un monto total de \$262,338 millones de pesos.

### *Distribuciones*

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

Fecha de distribuciones 2017	Distribuciones
4 de octubre	\$ 1,718,800
9 de agosto	1,701,892
9 de mayo	1,684,261
9 de febrero	<u>1,662,539</u>
Total al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 6,767,492</u>
2016	
9 de noviembre	\$ 1,586,799
9 de agosto	1,546,480
9 de mayo	1,607,651
11 de febrero	<u>1,629,778</u>
Total al 31 de diciembre de 2016	<u>\$ 6,370,708</u>
2015	
9 de noviembre	\$ 1,525,891
7 de agosto	1,499,273
11 de mayo	1,470,961
16 de febrero	<u>1,407,521</u>
Total al 31 de diciembre de 2015	<u>\$ 5,903,646</u>



La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período de la controladora entre el promedio ponderado de CBFI con derechos económicos que asciende a 3,415,147,392, 2,454,936,157 y 1,567,549,974 CBFI para 2017, 2016 y 2015, respectivamente, y la utilidad neta por CBFI diluida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFI con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 4,259,527,757, 3,495,989,347 y 3,260,227,903 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 Cuarzo	36,002,144
Turbo	200,000,007
El Salto Jalisco	2,560,501
Alaska	7,416,350
Doña Rosa	<u>37,439,902</u>
Total al 31 de diciembre de 2017	<u>283,418,904</u>
Tower Vallarta	27,016,726
Torre Cuarzo	31,519,509
El Salto Jalisco	<u>5,060,501</u>
Total al 31 de diciembre de 2016	<u>63,596,736</u>
Alaska	148,327,000
Oregon	41,390,686
CuautiPark II	<u>19,806,720</u>
Total al 31 de diciembre de 2015	<u>209,524,406</u>

#### 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 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFI. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado contable que se muestra en los estados financieros adjuntos, y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores 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 valuación 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 \$6,767,492, \$6,370,708 y \$5,903,647, respectivamente, como anticipo del resultado fiscal y reembolso de patrimonio, la Administración al cierre de los ejercicios de 2017, 2016 y 2015, ha distribuido más del 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFI.

#### 19. Ingresos por arrendamiento

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

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 5,466,685	\$ 2,803,849	\$ 2,030,876	\$ 10,301,410
De uno a 5 años	16,758,859	6,963,320	4,893,662	28,615,841
Más de 5 años	<u>8,641,876</u>	<u>1,748,029</u>	<u>1,680,755</u>	<u>12,070,660</u>
	<u>\$ 30,867,420</u>	<u>\$ 11,515,198</u>	<u>\$ 8,605,293</u>	<u>\$ 50,987,911</u>





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

## 20. Ingresos

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

### a. *Ingresos por área geográfica*

Los ingresos por región geográfica son como sigue:

Estado	2017	Ingresos 2016	2015
Ciudad de México	\$ 3,543,329	\$ 3,502,429	\$ 3,235,767
Estado de México	2,966,130	2,618,778	2,016,062
Jalisco	1,349,676	1,332,913	809,825
Nuevo León	1,061,087	978,167	744,238
Quintana Roo	1,000,058	918,348	697,447
Chihuahua	20,280	276,402	295,784
Tamaulipas	339,342	322,888	289,805
Coahuila	370,938	253,631	201,726
Guerrero	135,199	123,720	154,938
Veracruz	167,128	192,080	145,385
Sonora	134,422	128,683	115,139
Hidalgo	143,080	126,844	99,036
Yucatán	98,705	96,127	88,051
Nayarit	106,033	97,256	77,322
Baja California Sur	61,588	55,593	73,974
Aguascalientes	91,348	76,199	70,426
Guanajuato	97,970	93,951	68,069
Querétaro	91,836	79,095	62,547
Tabasco	47,757	50,817	53,340
Chiapas	263,031	148,319	52,397
Tlaxcala	70,698	68,486	48,270
Puebla	50,227	47,301	35,023
San Luis Potosí	26,722	24,223	27,426
Oaxaca	35,429	33,271	26,355
Durango	32,990	31,480	22,871
Morelos	29,080	25,047	19,130
Colima	296,499	19,520	15,769
Baja California	18,868	16,522	13,577
Sinaloa	17,410	15,842	12,617
Michoacán	1,696	1,433	1,231
Campeche	1,472	1,242	1,069
	<u>\$ 12,670,028</u>	<u>\$ 11,756,607</u>	<u>\$ 9,574,616</u>

### b. *Ingresos por naturaleza del contrato*

#### *Comercial*

El portafolio está compuesto por 239 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2017 el área rentable es aproximadamente de 3,321,800 m<sup>2</sup>.

#### *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 4,002,500 m<sup>2</sup>.



## Oficinas

El portafolio está compuesto por 89 propiedades de inversión con una cartera estabilizada la cual al 31 de diciembre de 2017 el área rentable es aproximadamente de 1,123,500 m<sup>2</sup>.

Uso de propiedad	2017 Valor de las propiedades de inversión	Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos
Comercial	\$ 114,845,182	3,321,800	\$ 7,265,786
Industrial	50,247,820	4,002,500	3,319,674
Oficinas	<u>39,502,759</u>	<u>1,123,500</u>	<u>2,084,568</u>
	<u>\$ 204,595,761</u>		<u>\$ 12,670,028</u>

Uso de propiedad	2016 Valor de las propiedades de inversión	Gross Leasable Area GLA	Ingresos
Comercial	\$ 40,974,380	2,954,300	\$ 7,569,877
Industrial	88,465,128	3,570,300	2,813,474
Oficinas	<u>43,299,770</u>	<u>845,300</u>	<u>1,373,256</u>
	<u>\$ 172,739,278</u>		<u>\$ 11,756,607</u>

Uso de propiedad	2015 Valor de las propiedades de inversión	Gross Leasable Area GLA	Ingresos
Comercial	\$ 34,217,357	2,857,000	\$ 5,463,229
Industrial	80,670,009	3,401,000	2,542,576
Oficinas	<u>37,462,568</u>	<u>822,000</u>	<u>1,568,811</u>
	<u>\$ 152,349,934</u>		<u>\$ 9,574,616</u>

## 21. Compromisos y contingencias

- Fibra UNO al igual que sus activos no está sujetos 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 \$ 1,307.7 millones y \$ 713 millones de pesos, respectivamente. Esta distribución fue pagada por Fibra UNO el 12 de febrero de 2018 y el número de CBFIs elegibles para dicha distribución fue 3,956,776,551 CBFIs.
- El Fideicomiso 2584, subsidiaria de Fibra UNO, vendió una sección de tierra del complejo "Mitikah" denominada "la huella" al Fideicomiso 2585 (entidad asociada), que es la propiedad dentro del complejo "Mitikah" en construcción, encargada de construir y enajenar una torre de departamentos que constará de unidades habitacionales y cuya fecha estimada de terminación será el 30 de junio de 2021. El precio final de venta de la huella está en función de una serie de variables relacionadas preponderantemente con el porcentaje de apalancamiento 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, misma que se presenta como de otras cuentas por cobrar a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera adjunto.





- 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 ciertas obras 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 Doña Rosa, \$6,057 con respecto a la adquisición de la propiedad Turbo.

Las propiedades de inversión en 2016 aumentaron en \$963,854 con respecto a la adquisición de la propiedad Tower Vallarta, \$1,124,156 con respecto a la adquisición de la propiedad Torre Cuarzo 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 Oregón y \$700,741 con respecto a la adquisición del Portafolio Cuatipark 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 informa**

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 "Convenio Marco" con fecha 29 de julio del 2013 celebrado entre la UAG y Fibra UNO, en el cual se estipula que al termino 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 \$638,000 correspondiente al valor de la readquisición 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 \$4,895,099, en base al programa de recompra de CBFIs establecido y aprobado durante Asamblea del Comité Técnico 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 no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron aprobados por el Comité de Auditoría de Fibra UNO el 5 de abril de 2017 y 30 de marzo de 2016, respectivamente.

\* \* \* \* \*

