

## **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, y por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2020 y 2019**



---

## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

### Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, y por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2020 y 2019

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

---

**Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera**  
**Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre 2019**  
**(En miles de pesos)**

Activos	Notas	30/06/2020	31/12/2019
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 14,857,313	\$ 3,042,914
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,289,301	1,488,232
Otras cuentas por cobrar	5.	1,557,570	1,341,626
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	19,569	41,999
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,553,594	4,127,887
Pagos anticipados		1,641,089	1,441,820
<b>Total de activo circulante</b>		<b>23,918,436</b>	<b>11,484,478</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	6.	271,940,056	259,485,461
Inversiones en asociadas	7.	8,067,570	7,657,301
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		745,560	792,432
Instrumentos financieros derivados	10.	1,974,419	30,232
Otros activos	8.	1,370,882	1,401,774
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>285,360,951</b>	<b>270,629,664</b>
<b>Total de activo</b>		<b>309,279,387</b>	<b>282,114,142</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>			
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	9.	6,573,320	2,064,512
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	4,523,920	3,821,965
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		926,236	926,235
Rentas cobradas por anticipado		255,516	387,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	310,811	250,568
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>12,589,803</b>	<b>7,451,015</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	9.	133,045,919	104,994,126
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,318,775	1,162,532
Rentas cobradas por anticipado		622,964	611,953
Instrumentos financieros derivados	10.	451,587	696,921
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>135,731,972</b>	<b>107,758,259</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>148,321,775</b>	<b>115,209,274</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	107,717,001	109,935,017
Utilidades retenidas		47,554,204	50,675,000
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,314,272)	(611,417)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		2,894,230	2,894,230
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>156,851,163</b>	<b>162,892,830</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>4,106,449</b>	<b>4,012,038</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>160,957,612</b>	<b>166,904,868</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 309,279,387</b>	<b>\$ 282,114,142</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de resultados**  
**Por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2020 y 2019**  
**(En miles de pesos)**

	30/06/2020	Transacciones del segundo trimestre 2020	31/03/2020	30/06/2019	Transacciones del segundo trimestre 2019	31/03/2019
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 8,972,158	\$ 4,424,678	\$ 4,547,480	\$ 8,189,723	\$ 4,138,701	\$ 4,051,022
Reserva por apoyos Covid	(606,611)	(606,611)	-	-	-	-
Ingresos por mantenimiento	953,454	470,126	483,328	897,118	443,499	453,619
Reserva por apoyos Covid	(92,340)	(92,340)	-	-	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	158,570	68,146	90,424	167,403	88,922	78,481
Comisiones	82,277	34,272	48,005	85,883	65,814	20,069
	<b>9,467,508</b>	<b>4,298,271</b>	<b>5,169,237</b>	<b>9,340,127</b>	<b>4,736,936</b>	<b>4,603,191</b>
Honorarios de administración	(403,965)	(189,373)	(214,592)	(443,179)	(220,256)	(222,923)
Gastos de administración	(813,417)	(426,131)	(387,286)	(580,972)	(291,060)	(289,912)
Gastos de operación	(840,128)	(420,315)	(419,813)	(970,265)	(517,450)	(452,815)
Predial	(271,999)	(138,380)	(133,619)	(238,211)	(116,263)	(121,948)
Seguros	(136,868)	(68,434)	(68,434)	(135,682)	(64,821)	(70,861)
	<b>(2,466,377)</b>	<b>(1,242,633)</b>	<b>(1,223,744)</b>	<b>(2,368,309)</b>	<b>(1,209,850)</b>	<b>(1,158,459)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>7,001,131</b>	<b>3,055,638</b>	<b>3,945,493</b>	<b>6,971,818</b>	<b>3,527,086</b>	<b>3,444,732</b>
Gastos por intereses	(3,756,912)	(2,112,454)	(1,644,458)	(2,770,103)	(1,433,846)	(1,336,257)
Ingresos por intereses	153,684	122,566	31,118	308,658	149,931	158,727
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>3,397,903</b>	<b>1,065,750</b>	<b>2,332,153</b>	<b>4,510,373</b>	<b>2,243,171</b>	<b>2,267,202</b>
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	-	-	40,000	-	40,000
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(12,044,603)	3,344,795	(15,389,398)	652,410	160,572	491,838
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(1,541,352)	287,789	(1,829,141)	191,875	108,798	83,077
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	8,671,037	8,681,861	(10,824)	4,925,773	3,225,542	1,700,231
Amortización plataforma administrativa	(51,092)	(25,546)	(25,546)	(51,092)	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(112,206)	(29,189)	(83,017)	(100,405)	(58,814)	(41,591)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-	-	(150,744)	(21,471)	(129,273)
Impuestos por la venta de propiedades de inversión	-	-	-	(14,200)	-	(14,200)
Otros gastos	8,352	-	8,352	(51,370)	(51,370)	-
Bono ejecutivo	(29,624)	32,376	(62,000)	(215,326)	(107,426)	(107,900)
<b>Utilidad (perdida) neta consolidada</b>	<b>(1,701,585)</b>	<b>\$ 13,357,836</b>	<b>\$ (15,059,421)</b>	<b>9,737,294</b>	<b>\$ 5,473,456</b>	<b>\$ 4,263,838</b>
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados- (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	794,811	604,764	190,047	324,587	186,307	138,280
<b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>	<b>\$ (2,496,396)</b>	<b>12,753,072</b>	<b>(15,249,468)</b>	<b>\$ 9,412,707</b>	<b>5,287,149</b>	<b>4,125,558</b>
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	(1,909,916)	13,297,801	(15,207,717)	9,652,846	5,436,463	4,216,383
Participación no controladora	208,331	60,035	148,296	84,448	36,993	47,455
	<b>\$ (1,701,585)</b>	<b>\$ 13,357,836</b>	<b>\$ (15,059,421)</b>	<b>\$ 9,737,294</b>	<b>\$ 5,473,456</b>	<b>\$ 4,263,838</b>
Utilidad (perdida) integral consolidada:						
Participación controladora	(2,612,770)	12,784,994	(15,397,764)	9,328,259	5,250,156	4,078,103
Participación no controladora	116,374	(31,922)	148,296	84,448	36,993	47,455
	<b>\$ (2,496,396)</b>	<b>\$ 12,753,072</b>	<b>\$ (15,249,468)</b>	<b>\$ 9,412,707</b>	<b>\$ 5,287,149</b>	<b>\$ 4,125,558</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios**  
**Por el periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019**  
(en miles de pesos)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
<b>Saldos al 1 de enero de 2019</b>		<b>\$ 112,947,866</b>	<b>\$ 38,147,660</b>	<b>\$ 1,408</b>	<b>\$ 2,894,230</b>	<b>\$ 153,991,164</b>	<b>\$ 4,114,151</b>	<b>\$ 158,105,315</b>
Contribuciones de los fideicomitentes	14.	602,099	-	-	-	602,099	-	602,099
Distribuciones a los fideicomisarios	14.	(3,614,948)	(5,472,715)	-	-	(9,087,663)	-	(9,087,663)
Efecto de reconocimiento en participación no controladora				-	-	-	(252,376)	(252,376)
Utilidad neta e integral consolidada		-	18,000,055	(612,825)	-	17,387,230	150,263	17,537,493
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>\$ 109,935,017</b>	<b>\$ 50,675,000</b>	<b>\$ (611,417)</b>	<b>\$ 2,894,230</b>	<b>\$ 162,892,830</b>	<b>\$ 4,012,038</b>	<b>\$ 166,904,868</b>
Contribuciones de los fideicomitentes	14.	29,624	-	-	-	29,624	-	29,624
Distribuciones a los fideicomisarios	14.	(2,247,640)	(1,210,881)	-	-	(3,458,521)	(21,963)	(3,480,484)
Utilidad neta e integral consolidada		-	(1,909,915)	(702,855)	-	(2,612,770)	116,374	(2,496,396)
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>		<b>\$ 107,717,001</b>	<b>\$ 47,554,204</b>	<b>\$ (1,314,272)</b>	<b>\$ 2,894,230</b>	<b>\$ 156,851,163</b>	<b>\$ 4,106,449</b>	<b>\$ 160,957,612</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo**  
**Por los periodos que terminaron el 30 de junio de 2020 y 2019**  
**(En miles de pesos)**

	30/06/2020	30/06/2019
Actividades de operación:		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ (1,701,585)</b>	<b>\$ 9,737,294</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión	(8,260,767)	(4,925,773)
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas	(410,270)	-
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	12,690,128	351,476
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(40,000)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	163,298	151,497
Bono ejecutivo	29,624	215,326
Intereses a favor	(153,684)	(308,658)
Intereses a cargo	3,756,912	2,770,103
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	1,541,352	(191,875)
Total	7,655,008	7,759,390
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(801,069)	(420,533)
Otras cuentas por cobrar	(215,942)	(279,106)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	22,430	46,299
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	574,293	220,370
Pagos anticipados y otros activos	(284,803)	(781,465)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	672,333	(84,616)
Rentas cobradas por anticipado	(121,209)	89,194
Depósitos de los arrendatarios	156,242	20,132
Cuentas por pagar partes relacionadas	60,243	98,186
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	7,717,526	6,667,851
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(1,196,418)	(4,055,601)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(1,118,155)	(400,000)
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(645,926)	-
Depósitos de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	(1,233,329)	-
Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas	-	(1,434,916)
Intereses cobrados	153,684	308,276
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(4,040,144)	(5,582,241)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(5,280,342)	(10,464,266)
Préstamos obtenidos	21,169,178	31,128,264
Instrumentos Financieros Derivados	(409,480)	-
Contribuciones al patrimonio en efectivo	29,624	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(3,458,521)	(4,497,174)
Intereses pagados	(3,913,442)	(3,509,026)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	8,137,017	12,657,798
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	11,814,399	13,743,408
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	3,042,914	4,408,926
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 14,857,313</b>	<b>\$ 18,152,334</b>

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

---

## Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

**Por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio del 2020 y 2019, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019**

**(En miles de Pesos)**

### 1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

#### Información general y actividades

El Fideicomiso Fibra UNO ("Fibra UNO") se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S. A. de C. V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria ("Deutsche Bank México") como Fiduciario. Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

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

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

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

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

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

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en Av. Antonio Dovalí Jaime N° 70, Torre A Piso 11 Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

### **Adquisiciones**

Durante el segundo trimestre de 2020, como parte de las adquisiciones del Portafolio Hércules, Fibra UNO registró las compras de las propiedades denominadas “Tajuelos II”, “Guadalajara Park” y “La Presa”, por la cantidad de \$1,118 millones de pesos.

### **Eventos importantes del segundo trimestre**

- i. Durante el segundo trimestre de 2020, la propagación del Coronavirus (“Covid-19”) sigue impactando y aumentando el número de países con mayor gravedad. En Marzo 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al Covid una Pandemia Global.

En México, la Secretaría de Salud Federal, a través de la Unidad de Inteligencia Epidemiológica y Sanitaria (UIES) de la Dirección General de Epidemiología emitió el 21 de abril de 2020, que México entró en Fase III, la cual consiste en una exponenciación de la velocidad de transmisión del virus. En esta fase se fortalecen las medidas de prevención volviéndose incluso obligatorias en algunos estados de la República Mexicana.

El 18 de mayo inició la fase denominada “nueva normalidad”, en la cual el Gobierno Federal plantea el reinicio de actividades económicas, sociales, culturales y educativas tras la pandemia de coronavirus en México, consta de tres etapas culminando el 1º de junio y aunque se mantendrán las medidas sanitarias para evitar más contagios de Covid-19, se contempla la reapertura de



actividades en base a un sistema de semáforo estatal de riesgo epidemiológico de 4 colores para la regulación del uso del espacio público de acuerdo con el riesgo de contagio de Covid-19.

Cabe mencionar que actualmente no existe vacuna ni tratamiento específico contra este virus y a la fecha de estos estados financieros México se encuentra en el lugar número 7 mundial de países con más contagios y el cuarto con más muertes por este virus.

Durante este período Fibra UNO ha tomado medidas considerables para mitigar el riesgo para las comunidades, los empleados y las operaciones comerciales tales como:

- i) El 7 de abril de 2020, Fibra UNO dispuso del 50% de su línea de Crédito Revolvente Comprometida vinculada a la Sostenibilidad, esto representa \$6,750 millones de Pesos y \$205 millones de Dólares que se mantendrán en efectivo en caja con el único fin de fortalecer la posición de liquidez de la Entidad durante la contingencia sanitaria que se desarrolla actualmente.
- ii) Mantener al 70% de su personal en trabajo desde casa para evitar contagios,
- iii) Reforzar las medidas de limpieza y sanitización de sus propiedades de inversión,
- iv) Apoyar la sana distancia dejando la debida separación entre mesas en todas las áreas de consumo de alimentos, así como otras que así lo ameriten,
- v) Dotar de sustancias sanitizantes a todas las propiedades,
- vi) No prescindir de ninguno de sus colaboradores,
- vii) Sentarse con cada uno de sus inquilinos en cada plaza para escuchar su situación y sus necesidades particulares.

Con fecha 1 de abril de 2020, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público actualizó su pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2020, luego de la propagación del Coronavirus. El nuevo estimado que la dependencia tiene, en el mejor escenario, muestra un crecimiento de 0.1 por ciento mientras que, en el peor, una contracción de 3.9 por ciento. Lo anterior dado el elevado nivel de incertidumbre ante la complejidad de la situación de la epidemia, lo que dificulta establecer un pronóstico puntual de crecimiento para la economía nacional. El anterior pronóstico era de un crecimiento de entre 1.5 y 2.5 por ciento. Por su parte, el Banco de México dio a conocer el pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2020 publicado el 1 de abril de 2020, el cual muestra una contracción de 3.99 por ciento; este mismo indicador publicado al 27 de mayo de 2020 pronosticaba una contracción de 8.8 por ciento.

El Covid-19 ya tiene un impacto significativo en los mercados financieros y económicos globales y locales. En México el Instituto Mexicano del Seguro Social reveló que en los meses de marzo, abril y mayo se han perdido más de un millón de empleos formales en el país mientras que el INEGI totaliza en su Encuesta Telefónica de Ocupación y Empleo de abril que como resultado de la crisis económica la Población Económicamente Activa perdió 12 millones de personas. Algunos de los principales impactos esperados para todas las industrias, incluyendo en las que se desempeñan nuestros inquilinos, que incluyen, pero no se limitan a:

- Interrupciones en la producción
- Cortes en la cadena de suministros
- Indisposición del personal
- Reducción de ventas, ganancias o en la productividad
- Cierre de instalaciones y tiendas
- Retrasos en expansión planeada para el negocio

- Imposibilidad de obtener financiamiento
- Incremento en la volatilidad en los valores de instrumentos financieros
- Reducción del turismo, interrupción de viajes que no sean esenciales y en actividades deportivas, culturales entre otras

Por lo tanto, estos impactos podrían tener consecuencias, aún inciertas, en el desempeño operativo y financiero de Fibra UNO pudiendo ser una o varias de las listadas a continuación sin ser de manera limitativa:

- Deterioro de activos no financieros (incluyendo plusvalía)
- Provisión para pérdidas crediticias esperadas
- Medición al valor de mercado
- Provisiones para contratos onerosos
- Incumplimientos de convenios
- Negocio en marcha
- Manejo de riesgo de liquidez
- Relaciones de cobertura
- Beneficios por culminación de relación laboral
- Condiciones y modificaciones de compensaciones basadas en el desempeño de acciones
- Consideraciones de contingencias por acuerdos contractuales
- Modificaciones de acuerdos contractuales
- Consideraciones fiscales
- Pérdida de clientes
- Pérdida de ingresos

- ii. Al 30 de junio la Compañía creó reservas preventivas adicionales para futuras Notas de Crédito por apoyos Covid que se pueden observar en el rubro “Reserva por apoyos Covid” en el Estado de Resultados.

Adicionalmente, se incrementaron 100 millones al resultado en el rubro Reserva de Cuentas Incobrables, de acuerdo a la metodología de cálculo de IFRS 9, como una reserva adicional preventiva, el impacto de esta medida se encuentra en el rubro de Gastos de Administración en el Estado de Resultados.

- iii. El 11 de mayo de 2020, Fibra UNO pagó a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al primer trimestre del 2020. Dadas las condiciones macroeconómicas extraordinarias que enfrentamos actualmente, el Comité Técnico de Fibra UNO decidió pagar el 50% del AFFO del 1T20 por un monto de \$1,140.9 millones de Pesos o \$0.2904 por CBFI, de los cuales 100% corresponden a reembolso de capital.

- iv. A partir del 22 de junio, Fibra UNO es miembro fundador del S&P/BMV Total México ESG Index, el último miembro de la familia de índices ESG globales de S&P DJI, que se basan en algunos de los referentes específicos por región y país más seguidos del mundo. Al ser miembro se reconoce el trabajo y esfuerzo de Fibra UNO por hacer frente a su responsabilidad social, ambiental y de gobierno corporativo.

---

## 2. Bases de presentación

### a) Bases de presentación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

### b) Estacionalidad

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

### c) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2020.

### d) Valuación de propiedades de inversión

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

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra UNO consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que se cumpla la primera condición y al menos dos más de las siguientes: i) que se cumplan 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto, ii) que se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, iii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o iv) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir un 80% de su ocupación.

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 118,470	\$ 39,677	\$ 816,425	\$ 719,918
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	89,861	110,586	3,290,024	3,292,120
<b>Total</b>				<b>\$ 208,331</b>	<b>\$ 150,263</b>	<b>\$ 4,106,449</b>	<b>\$ 4,012,038</b>

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

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

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

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

Nombre	Descripción	Participación
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario A	62.00%
Fideicomiso 2353; fungiendo como Fiduciario, Banco Invex, S. A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	Fideicomitente/Fideicomisario B	38.00%

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”, excepto por la porción de tierra denominada “Huella residencial”, y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto. Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados condensados intermedios el 100% de las cifras del Fideicomiso 2584 incluida la participación minoritaria correspondiente al 38.00% que representa la participación que el Fideicomiso 2353 tiene sobre el patrimonio del proyecto de usos mixtos denominado Mitikah y lo muestra bajo el rubro de Participación no controlada en los estados consolidados condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario B se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

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

#### Fideicomiso 1127

	30/06/2020	31/12/2019
Activos	\$ 184,774	\$ 97,562
Propiedades de inversión	3,505,029	3,185,369
Pasivos	66,082	87,557
Patrimonio total	3,623,721	3,195,374
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,807,296	2,475,456
Participación no controlada	816,425	719,918
Utilidad del año	525,830	176,106
Utilidad del año atribuible a FUNO	407,361	136,429
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	118,470	39,677

**Fideicomiso 2584**

	30/06/2020	31/12/2019
Activos	\$ 1,479,556	\$ 1,506,682
Propiedades de inversión	10,097,500	9,738,356
Pasivos	2,919,098	2,581,565
Patrimonio total	8,657,958	8,663,473
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	5,367,934	5,371,353
Participación no controlada	3,290,024	3,292,120
Utilidad del año	236,476	291,016
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	146,615	180,430
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 89,861	\$ 110,586

**f) Aplicación de nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera**
**NIIF nuevas y revisadas en emisión pero aún no vigentes**

A la fecha de autorización de estos estados financieros, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no son efectivas:

NIIF 10 y NIC 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio en conjunto
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material
Marco conceptual	Marco conceptual NIIF

La Administración de Fibra UNO no espera que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados condensados en periodos futuros.

3. Efectivo y efectivo restringido	30/06/2020	31/12/2019
Efectivo y bancos	\$ 12,447,799	\$ 1,756,741
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	143,050	161,543
Inversiones a la vista	2,266,464	1,124,630
	<b>\$ 14,857,313</b>	<b>\$ 3,042,914</b>

4. Rentas por cobrar a clientes	30/06/2020	31/12/2019
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,367,749	\$ 1,688,749
Estimación para apoyo Covid	(698,951)	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(379,497)	(200,517)
	<u>\$ 2,289,301</u>	<u>\$ 1,488,232</u>

5. Otras cuentas por cobrar	30/06/2020	31/12/2019
Costos de obra por recuperar	\$ 855,605	\$ 686,362
Comisiones por cobrar	500,501	438,921
Praegressus, S.A. de C.V.	150,575	150,575
Otras cuentas por cobrar	50,889	65,768
	<u>\$ 1,557,570</u>	<u>\$ 1,341,626</u>

6. Propiedades de inversión	30/06/2020	31/12/2019
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 242,505,105	\$ 231,941,915
Inversión en proceso de construcción	24,662,488	22,772,250
Reservas territoriales	1,738,496	1,738,496
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,033,967	3,032,800
	<u>\$ 271,940,056</u>	<u>\$ 259,485,461</u>

Concepto	Tipo	Propiedades	30/06/2020	31/12/2019
Saldos al inicio del período			\$ 259,485,461	\$ 223,515,535
<b>Adquisiciones:</b>				
Hércules	Industrial	3	1,118,155	-
Portafolio Titan	Terreno	108	-	5,515,039
Portafolio Titan	Nave Industrial	74	-	10,986,781
Lago III		1	-	559,269
Tepeji		1	-	658,894
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	801,000
Venta Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	(200,000)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por prestamos capitalizables a las propiedades de inversión			3,075,673	10,247,846
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			8,260,767	7,401,097
<b>Saldos al final del período</b>			<u>\$ 271,940,056</u>	<u>\$ 259,485,461</u>

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 30 de junio de 2020, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$645.9 millones de Pesos.

7. Inversiones en asociadas	% de participación	30/06/2020	31/12/2019
Torre Mayor	70%	\$ 4,254,331	\$ 3,944,304
Torre Diana	50%	2,057,075	1,935,544
Antea Querétaro	40%	1,756,164	1,777,453
		<b>\$ 8,067,570</b>	<b>\$ 7,657,301</b>

Al 30 de junio de 2020 y 2019, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$410.2 millones de Pesos y \$(356.4) millones de Pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

8. Otros activos	30/06/2020	31/12/2019
Plataforma administrativa	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(702,792)	(671,900)
	<b>\$ 1,370,882</b>	<b>\$ 1,401,774</b>

La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.



## 9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de junio de 2020					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 2.50%	may-20	ago-20	\$ 1,000,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 2.50%	may-20	ago-20	2,300,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.25%	abr-20	jul-24	6,736,500	-
Quirografario	Santander	USD	LIBOR + 1.25%	abr-20	jul-24	-	204,590
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 2.70%	abr-20	jul-20	1,000,000	-
Quirografario	BBVA	MXN	TIIE + 1.85%	feb-20	jul-20	2,000,000	-
Quirografario	BBVA	USD	LIBOR + 1.85%	dic-19	nov-23	-	500,000
Hipotecario	HSBC-Tepeji	MXN	TIIE + 2.20%	dic-19	sep-23	120,900	-
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	600,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	400,000
Hipotecario	HSBC Vermont	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,193,275	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 2.65%	jun-20	jun-21	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIE + 2.60%	ago-18	nov-25	1,320,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,485,714	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	250,044	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,950,478	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	519,060	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	2,743,127	-
					Saldos insolutos al 30 de junio de 2020 \$	56,639,998	3,504,590
					Tipo de cambio al 30 de junio de 2020		23.1325
					Saldo de dólares en pesos equivalentes \$		81,069,928
					Saldos insolutos al 30 de junio de 2020 en pesos equivalentes \$		137,709,926
					Prestamos a corto plazo		(6,573,320)
					Total prestamos a largo plazo		131,136,606
					Costo de la transacción		(629,108)
					Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados		2,538,421
						\$	133,045,919

\*Al 30 de junio de 2020 el valor de mercado de la UDI fue de 6.443804 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2019					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	\$ -	600,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	400,000
Hipotecario	HSBC Vermont	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,198,425	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-19	jun-20	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIE + 2.60%	ago-18	nov-25	1,320,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,554,286	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	251,318	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,929,971	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	521,806	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	2,724,062	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.25%	nov-19	feb-20	1,800,000	-
Quirografario	BBVA	USD	LIBOR + 1.85%	dic-19	nov-23	-	500,000
Hipotecario	HSBC-Tepeji	MXN	TIIE + 2.20%	dic-19	sep-23	123,500	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2019						\$ 45,444,268	3,300,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2019							18.8727
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	62,279,910
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2019 en pesos equivalentes						\$	107,724,178
Prestamos a corto plazo							(2,064,512)
Total prestamos a largo plazo							105,659,666
Costo de la transacción							(684,767)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							19,227
						\$	104,994,126

\*Al 31 de diciembre de 2019 el valor de mercado de la UDI fue de 6.399018 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, según se describe a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones de sus propiedades.
- 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 estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto de Operación (INO) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.5 veces.

## 10. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

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

- i. Una estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
  - a) Cubrir parcialmente el pago del principal de dicho bono de deuda de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra total de 350 millones de Dólares Norteamericanos el día 30 de enero de 2026 a un tipo de cambio ponderado de 19.3540 Pesos por Dólar Norteamericano.
  - b) Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en Dólares Norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en Pesos a una tasa ponderada de TIIE+3.26%.

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD Junio 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD Marzo 2020 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación de VR de la deuda por IFD Junio 2020 (Balance)	Valuación de VR de la deuda por IFD Marzo 2020 (Balance)	Movimiento del año
1	Valor Razonable	384,927	431,010	(46,083)	385,436	432,183	(46,746)
2	Valor Razonable	478,187	533,753	(55,566)	478,820	535,206	(56,386)
3	Valor Razonable	318,679	355,749	(37,070)	319,101	356,717	(37,616)
4	Valor Razonable	467,286	534,924	(67,638)	467,736	536,151	(68,415)
5	Valor Razonable	369,642	415,384	(45,742)	370,020	416,388	(46,368)
6	Valor Razonable	155,694	178,247	(22,553)	155,853	178,678	(22,825)
7	Valor Razonable	361,086	406,940	(45,854)	361,455	407,924	(46,468)
		<b>2,535,502</b>	<b>2,856,007</b>	<b>(320,506)</b>	<b>2,538,421</b>	<b>2,863,246</b>	<b>(324,825)</b>

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

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD Junio 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD Marzo 2020 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación IFD de FE Junio 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE Marzo 2020 (Patrimonio)	Movimiento del Año
8	Flujo de Efectivo	311,213	342,968	(31,755)	311,625	343,902	(32,277)
9	Flujo de Efectivo	291,413	322,957	(31,544)	291,711	323,737	(32,026)
		<b>602,626</b>	<b>665,925</b>	<b>(63,299)</b>	<b>603,336</b>	<b>667,639</b>	<b>(64,303)</b>

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

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

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD Junio 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD Marzo 2020 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación IFD de FE Junio 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE Marzo 2020 (Patrimonio)	Movimiento del Año
1	Flujo de Efectivo	(153,645)	(87,952)	(65,693)	(154,439)	(88,973)	(65,466)
2	Flujo de Efectivo	(67,328)	(38,541)	(28,787)	(67,676)	(38,988)	(28,687)
		<b>(220,973)</b>	<b>(126,493)</b>	<b>(94,480)</b>	<b>(222,115)</b>	<b>(127,962)</b>	<b>(94,154)</b>

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

Para esta deuda se cuenta con un instrumento derivado que tiene como objetivo transformar parcialmente los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasa fija promedio de 8.26% más solo la parte de los flujos correspondientes a un monto notional de \$8,100 millones de Pesos.

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD Junio 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD Marzo 2020 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación IFD de FE Junio 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE Marzo 2020 (Patrimonio)	Movimiento del Año
1	Flujo de Efectivo	(167,271)	(141,096)	(26,175)	(168,135)	(142,734)	(25,401)
2	Flujo de Efectivo	(316,113)	(195,724)	(120,389)	(317,747)	(197,997)	(119,750)
		<b>(483,384)</b>	<b>(336,820)</b>	<b>(146,563)</b>	<b>(485,882)</b>	<b>(340,731)</b>	<b>(145,151)</b>

Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Vermont por un monto de 4,200 millones de Pesos a tasas variables TIIE + 2.15% y fecha de vencimiento en mayo de 2024.

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 7.695%.

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD Junio 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD Marzo 2020 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación IFD de FE Junio 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE Marzo 2020 (Patrimonio)	Movimiento del Año
1	Flujo de Efectivo	(241,859)	(125,883)	(115,976)	(243,109)	(127,344)	(115,764)
2	Flujo de Efectivo	(217,494)	(106,086)	(111,408)	(218,618)	(107,318)	(111,300)
		<b>(459,352)</b>	<b>(231,969)</b>	<b>(227,384)</b>	<b>(461,727)</b>	<b>(234,662)</b>	<b>(227,064)</b>

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

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 12 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 8.12%

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD Junio 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD Marzo 2020 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación IFD de FE Junio 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE Marzo 2020 (Patrimonio)	Movimiento del Año
1	Flujo de Efectivo	(42,779)	(24,513)	(18,265)	(43,000)	(24,798)	(18,202)
2	Flujo de Efectivo	(38,399)	(22,452)	(15,947)	(38,597)	(22,712)	(15,885)
3	Flujo de Efectivo	(38,404)	(22,435)	(15,969)	(38,602)	(22,695)	(15,907)
4	Flujo de Efectivo	(42,800)	(24,568)	(18,233)	(43,022)	(24,853)	(18,168)
5	Flujo de Efectivo	(42,779)	(24,513)	(18,265)	(43,000)	(24,798)	(18,202)
6	Flujo de Efectivo	(38,431)	(22,460)	(15,971)	(38,630)	(22,721)	(15,908)
7	Flujo de Efectivo	(36,433)	(18,165)	(18,268)	(36,621)	(18,376)	(18,245)
8	Flujo de Efectivo	(32,899)	(16,888)	(16,011)	(33,069)	(17,084)	(15,985)
9	Flujo de Efectivo	(32,899)	(16,888)	(16,011)	(33,069)	(17,084)	(15,985)
10	Flujo de Efectivo	(36,433)	(18,165)	(18,268)	(36,621)	(18,376)	(18,245)
11	Flujo de Efectivo	(36,433)	(18,165)	(18,268)	(36,621)	(18,376)	(18,245)
12	Flujo de Efectivo	(32,899)	(16,888)	(16,011)	(33,069)	(17,084)	(15,985)
		<b>(451,587)</b>	<b>(246,101)</b>	<b>(205,486)</b>	<b>(453,922)</b>	<b>(248,959)</b>	<b>(204,963)</b>

Al 30 de junio de 2020, el resumen de la posición total de los instrumentos financieros derivados y su impacto en los diferentes rubros de los estados financieros de Fibra UNO se muestran en la siguiente tabla:

Concepto	Valor Razonable IFD Junio 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD Marzo 2020 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación de VR de la deuda por IFD Junio 2020 (Balance)	Valuación de VR de la deuda por IFD Marzo 2020 (Balance)	Movimiento del año	Valuación IFD de FE Junio 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE Marzo 2020 (Patrimonio)	Movimiento del Año
Total de posición IFD	1,522,831	2,580,550	(1,057,718)	2,538,421	2,863,246	(324,825)	(1,020,309)	(284,674)	(735,635)

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de los instrumentos de SWAP fueron determinados a través de un modelo interno, probando la efectividad de manera prospectiva y retrospectiva, resultando altamente efectivos, entre un 80% y 125%.

<b>11. Pasivos acumulados y acreedores diversos</b>	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Intereses por pagar	\$ 1,838,390	\$ 1,643,878
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1,077,679	1,028,840
Proveedores	1,607,851	1,149,247
	<u>\$ 4,523,920</u>	<u>\$ 3,821,965</u>

## **12. Pagos basados en CBFIs**

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, fueron por \$29.6 millones de Pesos y \$602.1 millones de Pesos, respectivamente.

Así mismo considerando el periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2020 y 2019, los costos asociados a este plan fueron por \$(32.4) millones de Pesos y \$107.4 millones de Pesos, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019, los costos de compensación por LTI fueron por \$602.1 millones de Pesos. Durante 2019, derivado del programa se pusieron en circulación 38,079,817 CBFIs.

## **13. Operaciones y saldos con partes relacionadas**

	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Ingresos:</b>		
<b>F1 Administración:</b>		
Comisión por administración (6)	\$ 74,248	\$ 146,216
Comisión por arrendamiento	3,696	10,930
<b>Gastos por:</b>		
<b>Fibra UNO Administración:</b>		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	-	508,032
Honorarios de administración 0.5% (1)	387,319	817,763
<b>Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.</b>		
Servicios recibidos capitalizados (4)	530,996	1,388,920
<b>Jumbo Administración:</b>		
Servicios de administración inmobiliaria (3)	-	153,723
<b>F2 Services:</b>		
Servicios recibidos (2)	178,357	368,706
<b>Parks Mantenimiento, S.C.</b>		
Servicios recibidos (5)	165,678	293,259

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra UNO paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
3. De acuerdo con lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará a Jumbo Administración, S. A. P. I. de C. V., una cantidad equivalente a (i) el 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) el 0.5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido. Este contrato venció en agosto 2019.
4. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A., Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. y G30 La Madre, S.A.P.I. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios con Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios de mantenimiento prestados a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los mismos.
6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/06/2020	31/12/2019
Por cobrar:		
Coordinadora De Inmuebles Industriales Sa De Cv	\$ 456	\$ 433
F2 Services, S.C	7,078	60
Otras	12,035	41,506
	\$ 19,569	\$ 41,999

	<b>30/06/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 153,573	\$ 111,644
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	35,272	35,272
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	49,163	40,395
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	19,238	19,238
Parks Mantenimiento, S.C.	25,016	24,568
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	18,101	9,627
Otros	10,448	9,824
	<b>\$ 310,811</b>	<b>\$ 250,568</b>

#### 14. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, existen 3,928,194,243 CBFIs en circulación.

#### Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Total Distribuido	Resultado Fiscal	Reembolso de Capital
11 de mayo de 2020	\$ 1,140,887	\$ -	\$ 1,140,887
11 de febrero de 2020	2,317,634	1,210,881	1,106,753
<b>Total al 30 de junio de 2020</b>	<b>\$ 3,458,521</b>	<b>\$ 1,210,881</b>	<b>\$ 2,247,640</b>
8 de noviembre de 2019	\$ 2,297,994	\$ 1,148,997	\$ 1,148,997
9 de agosto de 2019	2,292,494	1,375,497	916,997
9 de mayo de 2019	2,258,414	1,581,140	677,274
8 de febrero de 2019	2,238,761	1,367,081	871,680
<b>Total al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ 9,087,663</b>	<b>\$ 5,472,715</b>	<b>\$ 3,614,948</b>



---

Al 30 de junio de 2020, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$2,247.6 millones de Pesos, de los cuales \$1,106.7 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2019. Al 31 de diciembre de 2019, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$3,614.9 millones de Pesos, de los cuales, \$871.7 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2018.

## 15. Compromisos

Ni el Fiduciario ni sus activos están sujetos a cualquier tipo de acción legal, excepto las derivadas de sus operaciones y actividades rutinarias.

## 16. Eventos posteriores

El 15 de julio de 2020, Fibra UNO llevó a cabo la colocación de bonos quirografarios en el mercado internacional por USD \$650 millones. Del total, USD \$275 millones corresponden a la reapertura del bono con cupón de 6.39% con vencimiento el 15 de enero de 2050, a un rendimiento de 6.25%, y un precio de 101.862.

Asimismo, USD \$375 millones corresponden a la reapertura del bono con cupón de 4.869% con vencimiento el 15 de enero de 2030, a un rendimiento de 4.95% y un precio de 99.392.

## 17. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 22 de julio de 2020.

\*\*\*\*\*