

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 31 de diciembre 2021 y 2020
(En miles de pesos, cifras 2021 no auditados)

| Activos | Notas | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo y equivalentes en efectivo | 3. | \$ 6,739,511 | \$ 7,746,593 |
| Rentas por cobrar a clientes | 4. | 2,323,542 | 1,612,370 |
| Otras cuentas por cobrar | 5. | 1,801,424 | 1,544,453 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 14. | 2,845 | 8,478 |
| Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado | | 1,145,757 | 3,294,006 |
| Pagos anticipados | | 1,989,064 | 1,030,474 |
| Total de activo circulante | | 14,002,143 | 15,236,374 |
| Activo no circulante: | | | |
| Inversiones en Instrumentos Financieros de LP | 6. | 1,256,939 | - |
| Propiedades de inversión | 7. | 286,470,312 | 278,253,392 |
| Inversiones en asociadas | 8. | 9,957,484 | 9,510,584 |
| Otras cuentas por cobrar | | 1,561,891 | 1,527,464 |
| Pagos anticipados | | 1,066,873 | 840,301 |
| Instrumentos financieros derivados | 11. | 1,083,513 | 1,361,601 |
| Otros activos | 9. | 1,222,356 | 1,324,540 |
| Total de activo no circulante | | 302,619,368 | 292,817,882 |
| Total de activo | | 316,621,511 | 308,054,256 |
| Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios | | | |
| Pasivo a corto plazo: | | | |
| Préstamos | 10. | 4,462,865 | 2,803,048 |
| Pasivos acumulados y acreedores diversos | 12. | 5,268,080 | 4,316,335 |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión | | 624,051 | 669,636 |
| Depósitos de los arrendatarios | | 250,055 | 169,071 |
| Rentas cobradas por anticipado | | 357,298 | 336,255 |
| Derechos de Arrendamiento | | 95,560 | 92,970 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 14. | 147,094 | 274,712 |
| Total de pasivo a corto plazo | | 11,205,003 | 8,662,027 |
| Pasivo a largo plazo: | | | |
| Préstamos | 10. | 131,563,333 | 122,726,810 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | | 292,727 | 292,727 |
| Depósitos de los arrendatarios | | 1,095,598 | 1,103,958 |
| Rentas cobradas por anticipado | | 565,578 | 448,726 |
| Instrumentos financieros derivados | 11. | 959,501 | 1,424,436 |
| Total de pasivo a largo plazo | | 134,476,737 | 125,996,657 |
| Total de pasivo | | 145,681,740 | 134,658,684 |
| Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios: | | | |
| Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios | 15. | 105,407,873 | 106,183,896 |
| Utilidades retenidas | | 58,826,408 | 61,752,456 |
| Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo | | (1,003,836) | (996,626) |
| Efectos por valuación actuarial- planes de beneficios | | 2,984 | - |
| Reserva para la recompra de CBFÍ's | | 2,396,830 | 1,593,366 |
| Total de patrimonio controladora | | 165,630,259 | 168,533,092 |
| Participación no controladora | | 5,309,512 | 4,862,480 |
| Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios | | 170,939,771 | 173,395,572 |
| Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios | | \$ 316,621,511 | \$ 308,054,256 |

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos, cifras 2021 no auditadas)

| | 31/12/2021 | Transacciones del cuarto trimestre 2021 | 30/09/2021 | 31/12/2020 | Transacciones del cuarto trimestre 2020 | 30/09/2020 |
|---|---------------------|---|--------------------|----------------------|---|---------------------|
| Ingresos de propiedades de inversión | \$ 19,493,975 | \$ 5,293,526 | \$ 14,200,449 | \$ 17,796,694 | \$ 4,519,789 | \$ 13,276,905 |
| Reserva por descuentos | 17,297 | (88,182) | 105,479 | (809,622) | 109,989 | (919,611) |
| Ingresos por mantenimiento | 1,905,928 | 494,839 | 1,411,089 | 1,891,997 | 483,624 | 1,408,373 |
| Reserva por descuentos | 175 | 27,270 | (27,095) | (128,518) | (17,766) | (110,752) |
| Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios | 358,368 | 65,959 | 292,409 | 316,745 | 73,212 | 243,533 |
| Comisiones | 92,967 | 24,675 | 68,292 | 125,939 | 22,579 | 103,360 |
| | 21,868,710 | 5,818,087 | 16,050,623 | 19,193,235 | 5,191,427 | 14,001,808 |
| Honorarios de administración | (882,108) | (213,525) | (668,583) | (860,787) | (249,267) | (611,520) |
| Gastos de administración | (1,443,615) | (286,707) | (1,156,908) | (1,583,795) | (334,908) | (1,248,887) |
| Gastos de operación | (2,060,130) | (687,587) | (1,372,543) | (1,851,136) | (534,668) | (1,316,468) |
| Predial | (599,815) | (150,425) | (449,390) | (551,161) | (137,178) | (413,983) |
| Seguros | (343,478) | (88,980) | (254,498) | (281,209) | (72,170) | (209,039) |
| | (5,329,146) | (1,427,224) | (3,901,922) | (5,128,088) | (1,328,191) | (3,799,897) |
| Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses | 16,539,564 | 4,390,863 | 12,148,701 | 14,065,147 | 3,863,236 | 10,201,911 |
| Gastos por intereses | (7,439,371) | (1,821,697) | (5,617,674) | (7,882,981) | (2,034,124) | (5,848,857) |
| Ingresos por intereses | 154,014 | 33,689 | 120,325 | 306,535 | 57,929 | 248,606 |
| Utilidad después de gastos e ingresos por intereses | 9,254,207 | 2,602,855 | 6,651,352 | 6,488,701 | 1,887,041 | 4,601,660 |
| Utilidad en venta de propiedades de inversión | 143,373 | 96,192 | 47,181 | 489,680 | 289,782 | 199,898 |
| (Perdida) Utilidad cambiaria, Neta | (2,422,979) | (616,215) | (1,806,764) | (2,158,947) | 7,710,447 | (9,869,394) |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados | 353,570 | 566,722 | (213,152) | (470,276) | 731,510 | (1,201,786) |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas | (2,579,128) | 1,000,590 | (3,579,718) | 10,099,883 | 666,979 | 9,432,904 |
| Amortización plataforma administrativa | (102,184) | (25,546) | (76,638) | (102,184) | (25,546) | (76,638) |
| Amortización de comisiones y otros gastos financieros | (219,858) | (60,279) | (159,579) | (229,070) | (80,152) | (148,918) |
| Impuestos por la venta de propiedades de inversión | - | - | - | (65,848) | - | (65,848) |
| Otros gastos | (58,697) | (57,762) | (935) | (19,377) | (27,729) | 8,352 |
| Bono ejecutivo | (358,300) | (138,550) | (219,750) | (73,328) | (30,652) | (42,676) |
| Utilidad (perdida) neta consolidada | \$ 4,010,004 | \$ 3,368,007 | \$ 641,997 | \$ 13,959,234 | \$ 11,121,680 | \$ 2,837,554 |
| Otros resultados integrales: | | | | | | |
| Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros | 133,048 | 84,781 | 48,267 | (468,243) | 35,842 | (504,085) |
| Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en efectos por valuación actuarial | 2,984 | 2,984 | - | - | - | - |
| Utilidad (perdida) integral consolidada | \$ 4,146,036 | \$ 3,455,772 | \$ 690,264 | \$ 13,490,991 | \$ 11,157,522 | \$ 2,333,469 |
| Utilidad (perdida) neta consolidada: | | | | | | |
| Participación controladora | 3,659,538 | 3,147,175 | 512,363 | 12,974,248 | 10,401,387 | 2,572,861 |
| Participación no controladora | 350,466 | 220,832 | 129,634 | 984,986 | 720,293 | 264,693 |
| | \$ 4,010,004 | \$ 3,368,007 | \$ 641,997 | \$ 13,959,234 | \$ 11,121,680 | \$ 2,837,554 |
| Utilidad (perdida) integral consolidada: | | | | | | |
| Participación controladora | 3,655,312 | 3,206,290 | 449,022 | 12,589,039 | 10,445,094 | 2,143,945 |
| Participación no controladora | 490,724 | 249,482 | 241,242 | 901,952 | 712,428 | 189,524 |
| | \$ 4,146,036 | \$ 3,455,772 | \$ 690,264 | \$ 13,490,991 | \$ 11,157,522 | \$ 2,333,469 |

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 período de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos, cifras 2021 no auditados)

| | Patrimonio | Utilidades retenidas | Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo | Ganancias Actuariales | Reserva para la recompra de CBFIS | Total de participación controlada | Total de participación no controlada | Total |
|--|-----------------------|----------------------|---|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | \$ 106,183,896 | \$ 61,752,456 | \$ (996,626) | \$ - | \$ 1,593,366 | \$ 168,533,092 | \$ 4,862,480 | \$ 173,395,572 |
| Contribuciones de los fideicomitentes | 358,300 | - | - | - | - | 358,300 | - | 358,300 |
| Distribuciones a los fideicomisarios | (1,134,323) | (3,978,919) | - | - | - | (5,113,242) | (43,692) | (5,156,934) |
| Reserva para recompra de CBFIs | - | (2,606,667) | - | - | 803,464 | (1,803,203) | - | (1,803,203) |
| Utilidad neta e integral consolidada | - | 3,659,538 | (7,210) | 2,984 | - | 3,655,312 | 490,724 | 4,146,036 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021 | \$ 105,407,873 | \$ 58,826,408 | \$ (1,003,836) | \$ 2,984 | \$ 2,396,830 | \$ 165,630,259 | \$ 5,309,512 | \$ 170,939,771 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019 | \$ 109,935,017 | \$ 50,675,000 | \$ (611,417) | \$ - | \$ 2,894,230 | \$ 162,892,830 | \$ 4,012,038 | \$ 166,904,868 |
| Contribuciones de los fideicomitentes | 73,328 | - | - | - | - | 73,328 | - | 73,328 |
| Distribuciones a los fideicomisarios | (3,824,449) | (1,896,792) | - | - | - | (5,721,241) | (51,510) | (5,772,751) |
| Reserva para recompra de CBFIs | - | - | - | - | (1,300,864) | (1,300,864) | - | (1,300,864) |
| Utilidad neta e integral consolidada | - | 12,974,248 | (385,209) | - | - | 12,589,039 | 901,952 | 13,490,991 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | \$ 106,183,896 | \$ 61,752,456 | \$ (996,626) | \$ - | \$ 1,593,366 | \$ 168,533,092 | \$ 4,862,480 | \$ 173,395,572 |

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos no auditados)

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|--------------|---------------|
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad neta consolidada del año | \$ 4,010,004 | \$ 13,959,234 |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo: | | |
| Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión e inversión en asociadas | 2,579,128 | (10,099,883) |
| Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas) | 2,633,992 | 2,220,436 |
| Utilidad en venta de propiedades de inversión | (143,373) | (489,680) |
| Amortizaciones de la plataforma y comisiones | 322,041 | 331,254 |
| Bono ejecutivo | 358,300 | 73,328 |
| Intereses a favor | (154,014) | (306,535) |
| Intereses a cargo | 7,439,371 | 7,882,981 |
| Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales | 2,984 | - |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados | 133,048 | 470,276 |
| Total | 17,181,481 | 14,041,411 |
| Cambios en el capital de trabajo: | | |
| <i>(Incremento) disminución en:</i> | | |
| Rentas por cobrar a clientes | (351,172) | (124,138) |
| Otras cuentas por cobrar | (256,970) | (467,830) |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 5,633 | 33,521 |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado | 2,148,248 | 833,882 |
| Pagos anticipados y otros activos | (1,405,020) | 109,457 |
| <i>Incremento (disminución) en:</i> | | |
| Pasivos acumulados y acreedores diversos | 705,274 | 498,661 |
| Rentas cobradas por anticipado | 137,895 | (121,737) |
| Depósitos de los arrendatarios | 75,214 | 110,497 |
| Cuentas por pagar partes relacionadas | (127,618) | 24,144 |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación | 18,112,965 | 14,937,868 |
| Actividades de inversión: | | |
| Inversiones en desarrollo de proyectos | (4,966,132) | (4,804,286) |
| Adquisiciones de propiedades de inversión | (5,318,809) | 2,243,202 |
| Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP | (1,219,188) | (6,369,655) |
| Venta de propiedades de inversión | 373,402 | - |
| Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión | (1,286,700) | (1,069,549) |
| Intereses cobrados | 154,014 | 306,535 |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión | (12,263,413) | (9,693,753) |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Pagos de préstamos | (18,002,395) | (22,860,608) |
| Préstamos obtenidos | 26,783,360 | 38,041,843 |
| Instrumentos Financieros Derivados | (2,569,240) | (759,870) |
| Distribuciones a los fideicomisarios | (5,156,934) | (5,772,751) |
| Recompra de CBFIs | (1,803,203) | (1,300,864) |
| Intereses pagados | (6,108,222) | (7,888,186) |
| Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento | (6,856,634) | (540,436) |
| Efectivo y efectivo restringido: | | |
| Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo | (1,007,082) | 4,703,679 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | 7,746,593 | 3,042,914 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período | \$ 6,739,511 | \$ 7,746,593 |

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 doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

(Cifras 2021 no auditadas; cifras en miles de Pesos excepto por número de CBFÍ's)

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 ("CBFÍs") 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 CBFÍs emitidos.

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

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S.C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S.C. ("F1 Controladora") (compañías subsidiarias) – para administrar diariamente la operación de Fibra UNO;
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S.C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;

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

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

Adquisiciones

Durante el primer trimestre de 2021 Fibra UNO cerró una operación con Grupo Gayosso para la compra del portafolio de propiedades denominado “Memorial”, el cual está integrado por un total de 16 propiedades ubicados en diversos estados de la república que incluyen terrenos y construcciones que alojan operaciones de servicios funerarios, con un GLA de 79,384m². El total de la operación fue por la cantidad de \$2,192 millones de Pesos.

En el cuarto trimestre de 2021, Fibra UNO registró la compra de la propiedad denominada “Yucatán 21”, por la cantidad facturada de terreno y construcción de \$27 millones de Pesos; así como de dos naves industriales con un GLA de 46,300m², mismas que se incluyeron como parte de la propiedad denominada “La Teja”, por la cantidad de \$785 millones de Pesos.

Eventos importantes del cuarto trimestre

- i. Durante el cuarto trimestre de 2021, la propagación del Coronavirus (“Covid-19”) sigue impactando a nivel mundial. En México, de acuerdo con la evolución de la pandemia, continúa con el proceso de reactivación gradual de los negocios y empresas por entidad de acuerdo al color del semáforo epidemiológico en que se encuentren. No obstante, esta recuperación, han aparecido y se espera que continúen apareciendo nuevas variantes del Virus SARS COV 2 con diferentes grados de virulencia y letalidad que han traído efectos en la continuidad de los negocios de nuestros inquilinos, tales fueron el caso en el 4Q21 de las variantes Delta y Ómicron.

Cabe mencionar que continúa el proceso de aplicación de vacunas contra este virus en varios países incluido México, el cuál a la fecha de estos estados financieros ocupa el lugar número 15 mundial de países con más contagios y el quinto con más muertes por este virus.

Por lo anterior, como parte de la responsabilidad social de Fibra UNO, no sólo hacia nuestros colaboradores sino como jugador clave en la prevención de la dispersión del virus de COVID 19, en el trimestre analizado se han continuado tomando medidas para mitigar el riesgo para las comunidades, los empleados y las operaciones comerciales, las medidas tomadas durante el trimestre que se suman a las que se han venido tomando durante toda la pandemia son los siguientes:

- i. Tener acercamientos con cada uno de sus inquilinos en cada propiedad para escuchar su situación y sus necesidades particulares.
- ii. Haber otorgado descuentos y apoyos a los inquilinos por un total de Ps 1,654 millones durante la pandemia al 31 de diciembre de 2021.
- iii. Mantenimiento de los sistemas de ventilación, para el aseguramiento de niveles de calidad del aire.
- iv. Limpieza y desinfección de espacios de forma regular; elevadores y espacios cerrados son desinfectados cada 40 – 60 min.
- v. 100% del personal de limpieza y seguridad debe contar con el equipo de protección personal; que incluye protección visual.
- vi. Capacitación sobre medidas de prevención al 100% de nuestros colaboradores.
- vii. Capacitación específica sobre medidas de prevención a líderes de área y equipos.
- viii. Con fecha 2 de abril de 2020, Fibra UNO notificó a su agente financiero la disposición del 50% de su línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad, equivalente a \$6,737,000 más USD \$205 millones, para mantenerla disponible en caja con el único fin de fortalecer la posición de liquidez durante la contingencia sanitaria que se desarrolla actualmente. Los recursos de dicha disposición fueron recibidos el día 7 de abril de 2020 y pagados en su totalidad el 17 de diciembre de 2020.
- ix. Durante el primer semestre de 2020 se brindó apoyo a médicos en varias entidades de la República Mexicana con un programa de apoyo para estancia y comida durante 30 días.
- x. Durante el mes de Noviembre de 2020 se llevó a cabo la donación de una ambulancia para la beneficencia pública directamente a la Secretaría de Salud.
- xi. Desde Enero de 2021 se han llevado a cabo donaciones de 230 concentradores de oxígeno a pacientes que lo requerían en CDMX y Monterrey.
- xii. Acondicionamiento de espacio adicional en las oficinas Corporativas para incrementar la distancia entre colaboradores.
- xiii. Pruebas COVID aleatorias para el personal que asiste a los centros de trabajo.

-
- xiv. Apoyar la sana distancia dejando la debida separación entre mesas en todas las áreas de consumo de alimentos, así como otras que así lo ameritan.
 - xv. Limitación en el número de personas en elevadores.
 - xvi. Dotar de despachadores de sanitizantes a todas las propiedades.
 - xvii. Implementar sistemas de medición de temperatura sin contacto, en todas sus propiedades.
 - xviii. Establecimiento de espacios de “pick-up o drive-thru” para el continuo funcionamiento de las operaciones de nuestros inquilinos.
 - xix. Cancelación de eventos y activaciones a fin de evitar aglomeraciones.
 - xx. No llevar a cabo ningún despido de colaboradores.

A la fecha de estos Estados Financieros la “Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado” a Enero 2022 del Banco de México actualizó su pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2022 y prevé un avance de entre 2.2% y 2.77% en el peor y mejor de los escenarios, respectivamente. (<https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/encuestas-sobre-las-expectativas-de-los-especialis/%7BD4EF415B-4E6F-451B-2D1F-BD55E968C5A0%7D.pdf>)

El Covid-19 ya tiene un impacto significativo en los mercados financieros y económicos globales y locales. Algunos de los principales impactos observados y esperados para todas las industrias, incluyendo en las que se desempeñan nuestros inquilinos son:

- Interrupciones en la producción
- Cortes en la cadena de suministros
- No disponibilidad del personal
- Reducción de ventas, ganancias o en la productividad
- Cierre de instalaciones y tiendas
- Retrasos en expansión planeada para los diferentes negocios
- Imposibilidad o dificultad para 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, eventos masivos, culturales entre otras.

Estos impactos podrían y han tenido consecuencias, en el desempeño operativo y financiero de Fibra UNO en uno o varios de los siguientes rubros:

- Deterioro de activos no financieros (incluyendo plusvalía)
- Incremento en la expectativa de pérdidas crediticias esperadas y por consiguiente en las respectivas provisiones.
- Medición al valor de mercado de distintos activos.
- Incumplimientos de convenios por parte de diversas contrapartes.
- Incremento en costos financieros por manejo y mitigación de riesgo de liquidez
- Deterioro en algunas métricas crediticias y/o de endeudamiento
- Modificaciones de acuerdos contractuales que podrían significar reducciones a los ingresos esperados.
- Pérdida de clientes
- Disminución de ingresos

Sin embargo, al 2021 en varios países incluido México ya se cuenta con un alto porcentaje de la población adulta con inmunidad al virus del Covid, ya sea por vacunación o desarrollo de anticuerpos lo cual ha reducido significativamente el número de contagios graves, hospitalizaciones y fallecimientos, incrementando la confianza de la población y las autoridades a recuperar las actividades económicas normales con el impacto consiguiente en la actividad económica. Los programas de vacunación van a continuar e incluso reforzarse, se ha iniciado con la tercera dosis de vacunación para refuerzo, por lo que se espera que la reactivación económica continúe.

- xxi. El 21 de octubre de 2021, Fibra UNO realizó la emisión de los Certificados Bursátiles Sustentables 21 X y 21 X -2 por un monto en conjunto de \$8,100 millones de Pesos, dichas emisiones contaron con una demanda por 2.X veces el monto emitido, lo que muestra el fuerte interés del mercado inversionista por títulos de deuda de FUNO.
- xxii. El 8 de noviembre de 2021, Fibra UNO efectuó el pago anticipado de la totalidad del bono FUNO 17-2 que tenía vencimiento en diciembre de 2022. El monto del prepago fue de \$8,100 millones de Pesos, mismos que fueron tomados de las emisiones de los dos bonos sustentables mencionados en el inciso anterior.
- xxiii. El 9 de noviembre de 2021, Fibra UNO pagó a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2021, por un monto de \$1,406 millones de Pesos, de los cuales \$1,124.8 millones de Pesos corresponden a resultado fiscal neto y \$281.2 millones de Pesos a reembolso de Patrimonio.
- xxiv. Al final del trimestre, las reservas preventivas para la emisión de Notas de Crédito por apoyos Covid totalizaron un acumulado de \$114 millones de Pesos, que tienen el objetivo de reconocer el impacto en los ingresos provenientes de negociaciones y acuerdos de apoyos y descuentos a los inquilinos por el impacto de la pandemia durante 2021.

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 2020, 2019 y 2018, 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 por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la su presentación con la utilizada en 2021.

d) Valuación de propiedades de inversión

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 varios factores, como la inflación y el tipo de cambio del Peso Mexicano frente al Dólar Norteamericano y otros factores de mercado. Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas externas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando uno o varios de los métodos de valuación generalmente aceptados como: flujos descontados, costo de reposición y transacciones de mercado comparables. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen la valuación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable, estimada por nuestros especialistas externos independientes.

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra UNO consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que la propiedad o una de sus etapas o fases termina la etapa de construcción y pasará a su etapa como Propiedad o Fase Operativa Estabilizada cuando cumpla una de las siguientes situaciones: i) se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, ii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o iii) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir un 80% de su ocupación. Una vez que la propiedad o fase se considere Propiedad o Fase Operativa Estabilizada será valuada por medio de los métodos de valuación de Valor Razonable mencionados en el inciso anterior.

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 | |
|-----------------------------|---------|---|------------|--|-------------------|---------------------------------------|---------------------|
| | | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| Fid. /1127 Torre Latino (i) | Oficina | 22.53% | 22.53% | \$ 85,381 | \$ 145,447 | \$ 855,545 | \$ 813,855 |
| Fid. /2584 Mitikah (ii) | Mixto | 38.00% | 38.00% | 265,085 | 839,539 | 4,453,967 | 4,048,625 |
| Total | | | | \$ 350,466 | \$ 984,986 | \$ 5,309,512 | \$ 4,862,480 |

- 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 condensados 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

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|------------|------------|
| Activos | \$ 190,953 | \$ 165,108 |
| Propiedades de inversión | 3,675,091 | 3,511,329 |
| Pasivos | 68,687 | 64,119 |
| Patrimonio total | 3,797,357 | 3,612,318 |
| Patrimonio atribuible a Fibra UNO | 2,941,812 | 2,798,463 |
| Participación no controlada | 855,545 | 813,855 |
| Utilidad (pérdida) del año | 378,966 | 645,568 |
| Utilidad (pérdida) del año atribuible a FUNO | 293,585 | 500,122 |
| Utilidad (pérdida) del año atribuible a la participación no controladora | \$ 85,381 | \$ 145,447 |

Fideicomiso 2584

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|--------------|--------------|
| Activos | \$ 1,311,371 | \$ 1,175,378 |
| Propiedades de inversión | 13,708,967 | 12,448,560 |
| Pasivos | 3,299,373 | 2,969,663 |
| Patrimonio total | 11,720,965 | 10,654,275 |
| Patrimonio atribuible a Fibra UNO | 7,266,998 | 6,605,650 |
| Participación no controlada | 4,453,967 | 4,048,625 |
| | | |
| Utilidad del año | 697,591 | 2,209,313 |
| Utilidad del año atribuible a Fibra UNO | 432,506 | 1,369,774 |
| | | |
| Utilidad del año atribuible a la participación no controlada | \$ 265,085 | \$ 839,539 |

f) Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

| | |
|----------------------------|--|
| Modificaciones a la NIC 1 | Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes |
| Modificaciones a la NIIF 3 | Referencia al marco conceptual |
| Modificaciones a la NIC 16 | Propiedades, planta y equipo: ingresos procedentes de los productos antes del uso previsto |
| Modificaciones a la NIC 37 | Contratos onerosos: costos de cumplir un contrato |
| Modificaciones a la NIIF 1 | Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Subsidiaria como adoptante por primera vez |
| Modificación a la NIIF 9 | Instrumentos financieros: comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros. |

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 períodos futuros.

| 3. Efectivo y efectivo restringido | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|---------------------|---------------------|
| Efectivo y bancos | \$ 3,660,591 | \$ 6,996,548 |
| Inversiones a la vista | 2,808,686 | 530,857 |
| Efectivo restringido: | | |
| Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios | 270,234 | 219,188 |
| | \$ 6,739,511 | \$ 7,746,593 |

| 4. Rentas por cobrar a clientes | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| Rentas por cobrar a clientes | \$ 3,035,592 | \$ 3,046,635 |
| Estimación preventiva para apoyo Covid | (113,979) | (943,910) |
| Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso | (598,071) | (490,355) |
| | \$ 2,323,542 | \$ 1,612,370 |

| 5. Otras cuentas por cobrar | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Avance de obra por cobrar | \$ 525,103 | \$ 838,034 |
| Comisiones por cobrar | 592,440 | 531,329 |
| Deudores por venta de propiedades | 110,575 | 110,575 |
| Otras cuentas por cobrar | 573,306 | 64,515 |
| | \$ 1,801,424 | \$ 1,544,453 |

6. Inversiones en Instrumentos Financieros de LP

El Fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS (FUNO 16U y FUNO 13U) que al cierre del 4Q21 totalizaban \$6,280.6 millones de Pesos y tienen vencimientos en abril 27 y noviembre 28 (Nota 10); con fines de cobertura al movimiento de la UDI así como de invertir en instrumentos líquidos para fortalecer la posición de liquidez y apalancamiento neto de la compañía la propia compañía realizó inversiones en varios instrumentos denominados en UDIS emitidos por Gobierno Federal de México (Udibonos), se planea mantener la posesión de estos instrumentos hasta el vencimiento de las emisiones propias en UDIS. La posición en Udibonos al cierre del 4Q21 resultó como se muestra a continuación, la compañía no contaba con una posición comparable de este tipo de instrumentos en los periodos previos comparativos:

| Tipo | Identificador | Fecha vencimiento | No. De Títulos | Valor al 31/12/2021 | Valor al 31/12/2020 |
|--------------|---------------|-------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| Udibono | 231116 | 16-nov-23 | 112,519 | \$ 83,964 | \$ - |
| Udibono | 251204 | 04-dic-25 | 546,752 | 438,771 | - |
| Udibono | 281130 | 30-nov-28 | 403,046 | 336,559 | - |
| Udibono | 311127 | 27-nov-31 | 531,614 | 397,645 | - |
| Total | | | 1,593,931 | \$ 1,256,939 | \$ - |

7. Propiedades de inversión

31/12/2021

31/12/2020

Valor razonable:

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Inversión terminada | \$ 261,851,129 | \$ 259,124,074 |
| Inversión en proceso de construcción | 17,281,241 | 14,361,100 |
| Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 2,850,481 | - |
| Reservas territoriales | 1,536,061 | 1,577,818 |
| Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo | 2,951,400 | 3,190,400 |
| | \$ 286,470,312 | \$ 278,253,392 |

7a. Propiedades de inversión

Tipo Propiedades

31/12/2021

31/12/2020

| | | | |
|--|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Saldos al inicio del período | | \$ 278,253,392 | \$ 259,485,461 |
| Adquisiciones: | | | |
| Memorial | Comercial 16 | 2,192,000 | - |
| Grupo ICEL | Comercial 1 | - | 500,000 |
| Hércules | Industrial 5 | - | 4,515,655 |
| Uptown Juriquilla | Comercial 1 | - | 1,354,573 |
| Yucatan 21 | Terreno 1 | 27,000 | - |
| Nave La teja | Industrial 1 | 785,000 | - |
| Galerías Guadalajara | Terreno 1 | 2,290 | - |
| Disposiciones: | | | |
| Corporativo San Mateo | Oficinas 1 | (145,500) | - |
| Corredor Urbano Querétaro | Terreno 1 | (80,722) | - |
| Galerías Valle Oriente | Oficinas 1 | (354,607) | - |
| Portafolio Titan | Terreno 4 | - | (262,808) |
| Portafolio Titan | Industrial 2 | - | (342,180) |
| California Parque Santa Maria | Industrial 1 | - | (1,148,534) |
| Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por prestamos capitalizables a las propiedades de inversión | | 5,997,455 | 5,904,625 |
| Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | | 2,850,481 | - |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión | | (3,056,477) | 8,246,600 |
| Saldos al final del período | | \$ 286,470,312 | \$ 278,253,392 |

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, Fibra UNO ha capitalizado al valor de las propiedades los costos por préstamos correspondientes por \$1,286.7 millones de Pesos.

| 8. | Inversiones en asociadas | % de participación | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|----|--------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| | Torre Mayor | 70% | \$ 5,277,918 | \$ 5,073,428 |
| | Torre Diana | 50% | 2,710,892 | 2,465,047 |
| | Antea Querétaro | 40% | 1,968,674 | 1,972,109 |
| | | | <u>\$ 9,957,484</u> | <u>\$ 9,510,584</u> |

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$446.9 millones de Pesos y \$1,853 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 y de inversiones en asociadas.

| 9. | Otros activos | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|----|--|---------------------|---------------------|
| | Plataforma administrativa (a) | \$ 2,043,674 | \$ 2,043,674 |
| | Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario | 30,000 | 30,000 |
| | Amortización acumulada | (851,318) | (749,134) |
| | | <u>\$ 1,222,356</u> | <u>\$ 1,324,540</u> |

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

10. Préstamos

| Tipo | Institución | Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2021 | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------|--------|-------------|---------------|-----------------|
| | | Moneda | Tasa de Interés | Inicio | Vencimiento | Saldo MXN | Saldo miles USD |
| Quirografario | BBVA | USD | LIBOR + 1.95% | dic-19 | nov-23 | - | \$ 500,000 |
| Bono | Internacional | USD | 5.25% | ene-14 | dic-24 | - | 600,000 |
| Bono | Internacional ** | USD | 5.25% | dic-15 | ene-26 | - | 800,000 |
| Bono | Internacional | USD | 4.87% | jun-19 | ene-30 | - | 768,000 |
| Bono | Internacional | USD | 6.95% | ene-14 | ene-44 | - | 700,000 |
| Bono | Internacional | USD | 6.39% | jun-19 | ene-50 | - | 872,000 |
| Quirografario | Scotiabank | MXN | TIIE + 0.85% | nov-21 | feb-22 | \$ 1,800,000 | - |
| Quirografario | Santander | MXN | TIIE + 0.70% | dic-21 | mar-22 | 2,500,000 | - |
| Quirografario | Actinver | MXN | TIIE + 1.80% | jun-21 | jun-22 | 100,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 18) | MXN | TIIE + 0.83% | sep-18 | abr-23 | 5,250,381 | - |
| Hipotecario | HSBC Samara ** | MXN | TIIE + 2.00% | sep-16 | sep-23 | 2,280,000 | - |
| Hipotecario | Metlife, Mexico | MXN | 7.92% | abr-16 | dic-23 | 246,074 | - |
| Hipotecario | Metlife, Mexico | MXN | 7.92% | oct-15 | dic-23 | 510,494 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13-2) | MXN | 8.40% | dic-13 | dic-23 | 3,120,900 | - |
| Hipotecario | MONEX- La Presa ** | MXN | TIIE + 2.25% | oct-20 | feb-24 | 128,912 | - |
| Hipotecario | MONEX- PIQ ** | MXN | TIIE + 2.25% | oct-20 | feb-24 | 483,420 | - |
| Hipotecario | HSBC Vermont ** | MXN | TIIE + 2.15% | jun-19 | jun-24 | 4,153,150 | - |
| Hipotecario | Santander ** | MXN | TIIE + 3.00% | ago-18 | ago-24 | 1,820,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 15) | MXN | 6.99% | feb-15 | jul-25 | 7,500,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 212X) | MXN | TIIE + 0.90% | oct-21 | oct-25 | 5,200,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 17) | MXN | 9.20% | dic-17 | nov-27 | 4,799,600 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 21X) | MXN | 8.98% | oct-21 | oct-28 | 2,900,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 16U) | *UDIS | 4.60% | abr-16 | abr-27 | 3,254,706 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13U) | *UDIS | 5.09% | dic-13 | nov-28 | 3,025,975 | - |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021 | | | | | | \$ 49,073,612 | \$ 4,240,000 |
| Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021 | | | | | | | 20.5835 |
| Saldo de Dólares en Pesos equivalentes | | | | | | \$ | 87,274,040 |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021 en Pesos equivalentes | | | | | | \$ | 136,347,652 |
| Prestamos a corto plazo | | | | | | | (4,462,865) |
| Total préstamos a largo plazo | | | | | | | 131,884,787 |
| Costo de la transacción | | | | | | | (829,241) |
| Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados | | | | | | | 507,787 |
| | | | | | | \$ | 131,563,333 |

* Al 31 de diciembre de 2021 el valor de mercado de la UDI fue de 7.108233 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 11.

| Tipo | Institución | Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2020 | | | | | |
|---|-------------------------|---|-----------------|--------|-------------|---------------|-----------------|
| | | Moneda | Tasa de Interés | Inicio | Vencimiento | Saldo MXN | Saldo miles USD |
| Quirografario | BBVA | USD | LIBOR + 1.85% | dic-19 | nov-23 | - | \$ 500,000 |
| Bono | Internacional | USD | 5.25% | ene-14 | dic-24 | - | 600,000 |
| Bono | Internacional ** | USD | 5.25% | nov-15 | ene-26 | - | 500,000 |
| Bono | Internacional | USD | 4.87% | jun-19 | ene-30 | - | 768,000 |
| Bono | Internacional | USD | 6.95% | ene-14 | ene-44 | - | 700,000 |
| Bono | Internacional | USD | 6.39% | jun-19 | ene-50 | - | 872,000 |
| Quirografario | Santander | MXN | TIIE + 1.75% | dic-20 | mar-21 | \$ 500,000 | - |
| Quirografario | Banamex | MXN | TIIE + 1.50% | dic-20 | abr-21 | 500,000 | - |
| Quirografario | Banamex | MXN | TIIE + 1.50% | dic-20 | abr-21 | 500,000 | - |
| Quirografario | Scotiabank | MXN | TIIE + 0.95% | dic-20 | jun-21 | 500,000 | - |
| Quirografario | Scotiabank | MXN | TIIE + 0.95% | dic-20 | jun-21 | 500,000 | - |
| Quirografario | Actinver | MXN | TIIE + 2.65% | jun-20 | jun-21 | 100,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 17-2) ** | MXN | TIIE + 0.85% | dic-17 | dic-22 | 8,100,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 18) | MXN | TIIE + 0.83% | sep-18 | abr-23 | 5,350,381 | - |
| Hipotecario | HSBC Samara ** | MXN | TIIE + 2.00% | sep-16 | sep-23 | 2,417,143 | - |
| Hipotecario | Metlife, Mexico | MXN | 7.92% | abr-16 | dic-23 | 248,829 | - |
| Hipotecario | Metlife, Mexico | MXN | 7.92% | oct-15 | dic-23 | 516,435 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13-2) | MXN | 8.40% | dic-13 | dic-23 | 3,120,900 | - |
| Hipotecario | MONEX- La Presa ** | MXN | TIIE + 2.25% | oct-20 | feb-24 | 134,456 | - |
| Hipotecario | MONEX- PIQ ** | MXN | TIIE + 2.25% | oct-20 | feb-24 | 504,210 | - |
| Hipotecario | HSBC Vermont ** | MXN | TIIE + 2.15% | jun-19 | jun-24 | 4,184,025 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 15) | MXN | 6.99% | feb-15 | jul-25 | 7,500,000 | - |
| Hipotecario | Santander ** | MXN | TIIE + 2.60% | ago-18 | nov-25 | 1,320,000 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 17) | MXN | 9.20% | dic-17 | nov-27 | 4,799,600 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 16U) | *UDIS | 4.60% | abr-16 | abr-27 | 3,024,560 | - |
| Bono | Nacional (FUNO 13U) | *UDIS | 5.09% | dic-13 | nov-28 | 2,812,003 | - |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020 | | | | | | \$ 46,632,542 | \$ 3,940,000 |
| Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2020 | | | | | | | 19.9352 |
| Saldo de Dólares en Pesos equivalentes | | | | | | \$ | 78,544,688 |
| Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020 en Pesos equivalentes | | | | | | \$ | 125,177,230 |
| Prestamos a corto plazo | | | | | | | (2,803,048) |
| Total prestamos a largo plazo | | | | | | | 122,374,182 |
| Costo de la transacción | | | | | | | (719,617) |
| Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados | | | | | | | 1,072,245 |
| | | | | | | \$ | 122,726,810 |

*Al 31 de diciembre de 2020 el valor de mercado de la UDI fue de 6.605597 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 11.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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.
- Fibra UNO cuenta con límites en un conjunto de métricas de hacer y no hacer en la deuda que, a la fecha de estos Estados Financieros, se calculan y se encuentran dentro de los rangos establecidos de cara a los interesados.

11. Instrumentos financieros derivados

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

Para el caso de Fibra UNO y sus compromisos, se han contratado dos tipos de instrumentos financieros derivados: Swap de Tasa de Interés (*IRS* por sus siglas en inglés) y Swap de Moneda (*CCS* por sus siglas en inglés).

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra UNO

En primera instancia, se muestra un detalle de toda la posición, valor razonable del derivado y valor razonable de la deuda, tanto de los *IRS* (Swap de Tasa de Interés) cómo de los *CCS* (Swap de Moneda).

Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

| # | Compromiso | Cobertura | Vencimiento | Nacional Inicial (Miles de Pesos) | VR Deuda Diciembre 2021 | VR Derivado Diciembre 2021 | VR Deuda Septiembre 2021 | VR Derivado Septiembre 2021 |
|----|-------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 1 | FUNO 21-2X (1) | Flujo de Efectivo | Diciembre-2022 | 4,100,000 | (39,989) | (39,974) | (90,337) | (89,936) |
| 2 | Samara (2) | Flujo de Efectivo | Septiembre-2023 | 2,046,207 | (14,804) | (14,796) | (41,140) | (40,827) |
| 3 | Samara (2) | Flujo de Efectivo | Septiembre-2023 | 896,650 | (6,487) | (6,484) | (18,026) | (17,891) |
| 4 | Hércules (PIQ) (3) | Flujo de Efectivo | Febrero-2024 | 513,512 | 22,168 | 22,077 | 16,322 | 15,938 |
| 5 | Hércules (La Presa) (3) | Flujo de Efectivo | Febrero-2024 | 138,320 | 5,971 | 5,947 | 4,397 | 4,293 |
| 6 | Vermont (4) | Flujo de Efectivo | Mayo-2024 | 2,100,000 | (20,157) | (20,126) | (60,806) | (59,978) |
| 7 | Vermont (4) | Flujo de Efectivo | Mayo-2024 | 2,099,738 | (9,644) | (9,659) | (49,113) | (48,544) |
| 8 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (8,915) | (8,888) | (15,863) | (15,613) |
| 9 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (7,772) | (7,750) | (13,942) | (13,739) |
| 10 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (7,772) | (7,782) | (13,942) | (13,984) |
| 11 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (8,915) | (8,927) | (15,863) | (15,914) |
| 12 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (8,915) | (8,889) | (15,863) | (15,621) |
| 13 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (7,772) | (7,751) | (13,942) | (13,746) |
| 14 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (4,201) | (4,194) | (10,822) | (10,690) |
| 15 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (3,955) | (3,949) | (9,785) | (9,676) |
| 16 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (3,955) | (3,969) | (9,785) | (9,844) |
| 17 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (4,201) | (4,219) | (10,822) | (10,895) |
| 18 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (4,201) | (4,195) | (10,822) | (10,690) |
| 19 | Mitikah (5) | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (3,955) | (3,949) | (9,785) | (9,676) |
| | | | Total | 16,554,427 | (137,471) | (137,477) | (389,941) | (387,033) |

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) Bono Sustentable por \$5,200 millones de Pesos con pagos mensuales de intereses a tasa variable de TIIE + 0.90% con vencimiento en octubre de 2025:

- Estructura de un instrumento financiero derivado con vencimiento diciembre de 2022, que tiene como objetivo transformar los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasa fija de 8.65% (7.75% del instrumento financiero derivado + 0.90% del compromiso financiero fijo).
- (2) Crédito Hipotecario para el desarrollo Samara por \$2,451 millones de Pesos con pagos cada 30 días a tasa variable de TIIE + 2.00% y fecha de vencimiento en septiembre de 2023:
- Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses de la deuda, en flujos a una tasa fija de 9.73% (7.73% del instrumento financiero derivado + 2.00% del compromiso financiero fijo).
- (3) Crédito Hipotecario asociado a dos de las propiedades dentro del grupo conocido como Hércules por un monto de \$653 millones de Pesos a tasa variable TIIE + 2.20% y fecha de vencimiento febrero de 2024:
- 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 7.1550% (4.9550% del instrumento financiero derivado + 2.20% del compromiso financiero fijo).
- (4) Crédito Hipotecario asociado al Proyecto Vermont por un monto de \$4,200 millones de Pesos a tasa variable TIIE + 2.15% y fecha de vencimiento a final de mayo de 2024:
- 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 9.8450% (7.6950% del instrumento financiero derivado + 2.15% del compromiso financiero fijo).
- (5) Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$1,820 millones de Pesos a tasas variables de TIIE + Spread variable (entre 2.60% y 3.00%) y fecha de vencimiento en agosto 2024:
- 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% del instrumento financiero derivado más un spread variable (entre 2.60% y 3.00%).

Swap de Moneda (CCS)

| # | Compromiso | Cobertura | Vencimiento | Nacional Inicial (Miles de Dólares) | Nacional Inicial (Miles de Pesos) | VR Deuda Diciembre 2021 | VR Derivado Diciembre 2021 | VR Deuda Septiembre 2021 | VR Derivado Septiembre 2021 |
|--------------|-----------------------|-------------------|-------------|--|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 1 | Bono Int. 800 USD (1) | Valor Razonable | Enero-2026 | 50,000 | 944,750 | 149,902 | 143,325 | 156,409 | 127,709 |
| 2 | Bono Int. 800 USD (1) | Valor Razonable | Enero-2026 | 60,000 | 1,113,000 | 197,238 | 188,900 | 204,812 | 168,475 |
| 3 | Bono Int. 800 USD (1) | Valor Razonable | Enero-2026 | 40,000 | 739,000 | 132,244 | 126,637 | 137,140 | 112,721 |
| 4 | Bono Int. 800 USD (1) | Valor Razonable | Enero-2026 | 75,000 | 1,527,750 | 115,468 | 108,182 | 125,361 | 93,373 |
| 5 | Bono Int. 800 USD (1) | Valor Razonable | Enero-2026 | 50,000 | 980,000 | 129,117 | 122,907 | 136,615 | 109,425 |
| 6 | Bono Int. 800 USD (1) | Valor Razonable | Enero-2026 | 25,000 | 508,663 | 38,599 | 35,887 | 41,865 | 30,007 |
| 7 | Bono Int. 800 USD (1) | Valor Razonable | Enero-2026 | 50,000 | 958,000 | 129,134 | 122,689 | 135,140 | 107,030 |
| 8 | Bono Int. 800 USD (1) | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 50,000 | 944,750 | 118,505 | 112,349 | 137,362 | 110,560 |
| 9 | Bono Int. 800 USD (1) | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 50,000 | 958,000 | 100,635 | 94,612 | 119,187 | 92,995 |
| 10 | Bono Int. 800 USD (1) | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 50,000 | 1,125,000 | (22,684) | (26,013) | (1,114) | (15,777) |
| 11 | Bono Int. 800 USD (1) | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 25,000 | 562,500 | (8,824) | (10,508) | 2,131 | (5,288) |
| 12 | Bono Int. 800 USD (1) | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 25,000 | 562,500 | (5,097) | (6,809) | 6,108 | (1,450) |
| 13 | Bono Int. 800 USD (1) | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 50,000 | 1,125,000 | (10,006) | (12,764) | 11,990 | (453) |
| 14 | Bono Int. 800 USD (1) | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 50,000 | 1,125,000 | (16,630) | (19,340) | 4,883 | (7,318) |
| 15 | Bono Int. 800 USD (1) | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 75,000 | 1,687,500 | (40,303) | (44,254) | (9,151) | (26,868) |
| 16 | Bono Int. 800 USD (1) | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 75,000 | 1,687,500 | (32,474) | (36,482) | (752) | (18,754) |
| 17 | Bono Int. 875 USD (2) | Flujo de Efectivo | Enero-2050 | 200,000 | 3,998,000 | (655,380) | (637,830) | (623,753) | (487,104) |
| Total | | | | 1,000,000 | 20,546,913 | 319,444 | 261,488 | 584,233 | 389,283 |

- (1) Bono Internacional por \$800 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:
- a. Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del Peso, al garantizar la compra de 350 millones de Dólares Norteamericanos a un tipo de cambio promedio de 19.3716 Pesos por Dólar Norteamericano.
 - ii. 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 promedio de TIIE + 3.2686% (TIIE al 31 de diciembre de 2021: 5.7150%).

- b. Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 450 millones de Dólares Norteamericanos un tipo de cambio promedio de 19.7877 Pesos por Dólar Norteamericano. Como contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual promedio de TIIE - 3.2667% (TIIE al 31 de diciembre de 2021: 5.7150%).
- (2) Bono Internacional por \$875 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 6.39% con vencimiento en enero de 2050:
 - a. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 200 millones de Dólares Norteamericanos un tipo de cambio de 19.9915 Pesos por Dólar Norteamericano. Como contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual de TIIE - 4.7200% (TIIE al 31 de diciembre de 2021: 5.7150%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de diciembre de 2021 asciende a un pasivo de \$959,501 y a un activo de \$1,083,513.

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 Bono internacional por 800 millones Dólares Norteamericanos y vencimiento en enero de 2026, fue ajustado a \$507,787 Pesos Mexicanos al 31 de diciembre de 2021, 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.

El instrumento financiero derivado que cubre una parte del principal (\$200 millones) del Bono Internacional por \$875 millones de Dólares Norteamericanos, con vencimiento el 15 de enero de 2050, otorga a la Contraparte el derecho a rescindir el swap sin pagos futuros adeudados por la Entidad o la Contraparte si hay un evento crediticio con respecto a Fibra UNO. Es por este derecho de la Contraparte que el Nocional del instrumento financiero derivado considera la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050 dicha probabilidad va a ir incrementando a lo largo del tiempo hasta llegar a que el Nocional del instrumento iguale los \$200 millones de Dólares Norteamericanos. La valuación de la transacción refleja este vínculo con la calidad crediticia de Fibra UNO y la naturaleza condicional de la obligación de la Contraparte de realizar pagos a Fibra UNO en virtud de la transacción.

Por otro lado, si tomamos en cuenta el movimiento acumulado del año de ambos portafolios, tenemos lo siguiente:

Swap de Tasa de Interés (IRS)

| # | Compromiso | Cobertura | Vencimiento | Nocional Inicial (Miles de Pesos) | VR Deuda Diciembre 2021 | VR Derivado Diciembre 2021 | VR Deuda Diciembre 2020 | VR Derivado Diciembre 2020 |
|----|---------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 1 | FUNO 17-2 | Flujo de Efectivo | Junio-2021 | 4,000,000 | - | - | (94,465) | (93,339) |
| 2 | FUNO 21-2X | Flujo de Efectivo | Diciembre-2022 | 4,100,000 | (39,989) | (39,974) | (274,892) | (271,614) |
| 3 | Samara | Flujo de Efectivo | Septiembre-2023 | 2,046,207 | (14,804) | (14,796) | (137,307) | (135,669) |
| 4 | Samara | Flujo de Efectivo | Septiembre-2023 | 896,650 | (6,487) | (6,484) | (60,168) | (59,450) |
| 5 | Hércules (PIQ) | Flujo de Efectivo | Febrero-2024 | 513,512 | 22,168 | 22,077 | (7,160) | (7,075) |
| 6 | Hércules (La Presa) | Flujo de Efectivo | Febrero-2024 | 138,320 | 5,971 | 5,947 | (1,929) | (1,906) |
| 7 | Vermont | Flujo de Efectivo | Mayo-2024 | 2,100,000 | (20,157) | (20,126) | (218,744) | (216,136) |
| 8 | Vermont | Flujo de Efectivo | Mayo-2024 | 2,099,738 | (9,644) | (9,659) | (203,508) | (201,081) |
| 9 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (8,915) | (8,888) | (42,156) | (41,653) |
| 10 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (7,772) | (7,750) | (37,249) | (36,804) |
| 11 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (7,772) | (7,782) | (37,253) | (36,809) |
| 12 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (8,915) | (8,927) | (42,146) | (41,644) |
| 13 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (8,915) | (8,889) | (42,156) | (41,653) |
| 14 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (7,772) | (7,751) | (37,312) | (36,867) |
| 15 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (4,201) | (4,194) | (36,211) | (35,779) |
| 16 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (3,955) | (3,949) | (32,183) | (31,799) |
| 17 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (3,955) | (3,969) | (32,183) | (31,799) |
| 18 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (4,201) | (4,219) | (36,211) | (35,779) |
| 19 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 57,436 | (4,201) | (4,195) | (36,211) | (35,779) |
| 20 | Mitikah | Flujo de Efectivo | Agosto-2024 | 52,564 | (3,955) | (3,949) | (32,183) | (31,799) |
| | | | Total | 16,554,427 | (137,471) | (137,477) | (1,441,627) | (1,424,434) |

Swap de Moneda (CCS)

| # | Compromiso | Cobertura | Vencimiento | Nocional Inicial (Miles de Dólares) | Nocional Inicial (Miles de Pesos) | VR Deuda Diciembre 2021 | VR Derivado Diciembre 2021 | VR Deuda Diciembre 2020 | VR Derivado Diciembre 2020 |
|----|-------------------|-------------------|--------------|--|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| 1 | Bono Int. 800 USD | Valor Razonable | Enero-2026 | 50,000 | 944,750 | 149,902 | 143,325 | 175,543 | 175,427 |
| 2 | Bono Int. 800 USD | Valor Razonable | Enero-2026 | 60,000 | 1,113,000 | 197,238 | 188,900 | 226,931 | 226,781 |
| 3 | Bono Int. 800 USD | Valor Razonable | Enero-2026 | 40,000 | 739,000 | 132,244 | 126,637 | 151,379 | 151,279 |
| 4 | Bono Int. 800 USD | Valor Razonable | Enero-2026 | 75,000 | 1,527,750 | 115,468 | 108,182 | 154,934 | 154,795 |
| 5 | Bono Int. 800 USD | Valor Razonable | Enero-2026 | 50,000 | 980,000 | 129,117 | 122,907 | 159,122 | 159,027 |
| 6 | Bono Int. 800 USD | Valor Razonable | Enero-2026 | 25,000 | 508,663 | 38,599 | 35,887 | 51,630 | 51,599 |
| 7 | Bono Int. 800 USD | Valor Razonable | Enero-2026 | 50,000 | 958,000 | 129,134 | 122,689 | 152,706 | 152,615 |
| 8 | Bono Int. 800 USD | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 50,000 | 944,750 | 118,505 | 112,349 | 154,687 | 154,584 |
| 9 | Bono Int. 800 USD | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 50,000 | 958,000 | 100,635 | 94,612 | 135,577 | 135,495 |
| 10 | Bono Int. 800 USD | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 50,000 | 1,125,000 | (22,684) | (26,013) | - | - |
| 11 | Bono Int. 800 USD | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 25,000 | 562,500 | (8,824) | (10,508) | - | - |
| 12 | Bono Int. 800 USD | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 25,000 | 562,500 | (5,097) | (6,809) | - | - |
| 13 | Bono Int. 800 USD | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 50,000 | 1,125,000 | (10,006) | (12,764) | - | - |
| 14 | Bono Int. 800 USD | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 50,000 | 1,125,000 | (16,630) | (19,340) | - | - |
| 15 | Bono Int. 800 USD | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 75,000 | 1,687,500 | (40,303) | (44,254) | - | - |
| 16 | Bono Int. 800 USD | Flujo de Efectivo | Enero-2026 | 75,000 | 1,687,500 | (32,474) | (36,482) | - | - |
| 17 | Bono Int. 875 USD | Flujo de Efectivo | Enero-2050 | 200,000 | 3,998,000 | (655,380) | (637,830) | - | - |
| | | | Total | 1,000,000 | 20,546,913 | 319,444 | 261,488 | 1,362,509 | 1,361,602 |

En términos generales, para el portafolio de Swap de Tasa de Interés, Fibra UNO paga flujos a tasa fija mientras que recibe flujos a tasa variable. Dicha tasa se encuentra ligada a la TIIE (Tasa de interés interbancaria de equilibrio). La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas futuras de la TIIE.

Por otro lado, para el portafolio de Swap de Moneda, Fibra UNO paga flujos a tasa variable, ligados a la TIIE y recibe flujos a tasa fija, pero en Dólares Norteamericanos. La plusvalía o minusvalía de este portafolio dependerá entonces del movimiento actual y de las expectativas futuras de la TIIE y del tipo de cambio.

| 12. Pasivos acumulados y acreedores diversos | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| Intereses por pagar | \$ 2,222,202 | \$ 2,019,351 |
| Gastos acumulados y otras cuentas por pagar | 829,915 | 571,449 |
| Proveedores | 2,215,963 | 1,725,535 |
| | <u>\$ 5,268,080</u> | <u>\$ 4,316,335</u> |

13. Pagos Basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, fueron por \$358.3 millones de Pesos y \$73.3 millones de Pesos, respectivamente.

Asimismo considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los costos asociados a este plan fueron por \$138.5 millones de Pesos y \$30.6 millones de Pesos, respectivamente.

Durante 2021 y 2020, derivado del programa se pusieron en circulación 3,259,013 y 21,248,766 CBFIs, respectivamente.

| 14. Operaciones y saldos con partes relacionadas | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|------------|------------|
| Ingresos: | | |
| F1 Administración, S.C. | | |
| Comisión por administración (6) | \$ 68,096 | \$ 108,574 |
| Comisión por arrendamiento | 8,884 | 7,393 |
| Gastos por: | | |
| Fibra UNO Administración, S.C. | | |
| Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1) | 65,760 | - |
| Honorarios de administración 0.5% (1) | 825,227 | 794,629 |
| Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. | | |
| Servicios recibidos capitalizados (3) | 870,779 | 1,080,417 |
| F2 Services, S.C. | | |
| Servicios recibidos (2) | 394,329 | 346,632 |
| Parks Mantenimiento, S.C. | | |
| Servicios recibidos (4) | 439,911 | 390,625 |
| Operadora Jumbo, S.A. de C.V. | | |
| Servicios de administración inmobiliaria (5) | 51,173 | 55,064 |

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. 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.
4. 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.
5. Fibra UNO celebró un contrato de asesoría y servicios con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. por el cual pagará una cantidad equivalente a (i) el 1.5% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, y (ii) el 0.25% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
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, son llevadas a cabo en todo momento a precios de mercado y se encuentran amparadas por los correspondientes contratos entre las partes.

Los saldos con partes relacionadas son:

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|------------|------------|
| Por cobrar: | | |
| Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. | \$ 423 | \$ 453 |
| F2 Services, S.C. | 98 | 78 |
| Otras | 2,324 | 7,947 |
| | \$ 2,845 | \$ 8,478 |

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Por pagar: | | |
| Fibra UNO Administración, S.C. | \$ 69,835 | \$ 165,384 |
| Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. | - | 35,272 |
| Parks Mantenimiento, S.C. | 21,228 | 21,151 |
| Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. | 25,369 | 20,963 |
| Operadora Jumbo, S.A. de C.V. | 8,505 | 9,662 |
| Parks Concentradora, S.A. de C.V. | 8,662 | 11,358 |
| Otros | 13,495 | 10,922 |
| | \$ 147,094 | \$ 274,712 |

15. Patrimonio

- 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.
- Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, existen 3,799,999,999 y 3,872,415,403 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

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

| Fecha de distribuciones | Resultado Fiscal Bruto | ISR pagado por Cuenta de los Tenedores | Resultado Fiscal neto | Reembolso de Capital | Total Distribuido |
|---|------------------------|--|-----------------------|----------------------|---------------------|
| 9 de noviembre de 2021 | \$ 1,124,800 | \$ - | \$ 1,124,800 | \$ 281,200 | \$ 1,406,000 |
| 9 de agosto de 2021 | 830,399 | - | 830,399 | 427,781 | 1,258,180 |
| 10 de mayo de 2021 | 822,370 | - | 822,370 | 425,342 | 1,247,712 |
| 9 de febrero de 2021 | 1,201,350 | - | 1,201,350 | - | 1,201,350 |
| Total al 31 de diciembre de 2021 | \$ 3,978,919 | \$ - | \$ 3,978,919 | \$ 1,134,323 | \$ 5,113,242 |
| 10 de noviembre de 2020 | \$ 199,898 | \$ 65,848 | \$ 134,050 | \$ 1,024,948 | \$ 1,158,998 |
| 10 de agosto de 2020 | 551,861 | - | 551,861 | 551,861 | 1,103,722 |
| 11 de mayo de 2020 | - | - | - | 1,140,887 | 1,140,887 |
| 11 de febrero de 2020 | 1,210,881 | - | 1,210,881 | 1,106,753 | 2,317,634 |
| Total al 31 de diciembre de 2020 | \$ 1,962,640 | \$ 65,848 | \$ 1,896,792 | \$ 3,824,449 | \$ 5,721,241 |

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$1,134.3 millones de Pesos. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$3,824.4 millones de Pesos, de los cuales, \$1,106.7 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2019.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de diciembre de 2021 la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 aún comprende 110,759,255 CBFIs que a un precio de cierre a esta fecha de 21.6399 da un total de \$2,396,830 Pesos.

16. Compromisos

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

17. Eventos Subsecuentes

El 9 de febrero de 2022, Fibra UNO anunció la distribución a sus tenedores de CBFIs correspondiente al resultado del 4Q21. La distribución fue por la cantidad de \$2,581.1 millones de Pesos, de los cuales corresponden al 100% del resultado fiscal neto; relacionado únicamente al flujo generado durante el trimestre.

A partir de la fecha de estos estados financieros y hasta la fecha de distribución mencionada en el inciso anterior, la compañía llevó a cabo la recompra de 20,190,999 CBFIs. Los CBFIs que fueron acreedores a dicha distribución fueron 3,779,809,000.

18. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 21 de febrero de 2022.
