

## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021



---

## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021**

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

**Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera**  
**Al 31 de marzo 2022 y al 31 de diciembre 2021**  
**(En miles de pesos, cifras 2022 no auditadas)**

Activos	Notas	31/03/2022	31/12/2021
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,336,725	\$ 6,739,511
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,731,552	2,323,542
Otras cuentas por cobrar	5.	2,115,707	1,801,424
Préstamos por cobrar		680,000	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	9,074	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		643,716	1,145,757
Pagos anticipados		2,225,316	1,989,064
<b>Total de activo circulante</b>		<b>12,742,090</b>	<b>14,002,143</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,272,064	1,256,939
Propiedades de inversión	7.	288,817,480	286,470,312
Inversiones en asociadas	8.	10,025,151	9,957,484
Otras cuentas por cobrar		1,561,891	1,561,891
Pagos anticipados		869,412	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	11.	416,777	1,083,513
Otros activos	9.	1,196,810	1,222,356
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>304,159,585</b>	<b>302,619,368</b>
<b>Total de activo</b>		<b>316,901,675</b>	<b>316,621,511</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>			
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	10.	4,469,484	4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	4,748,741	4,818,582
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		624,051	624,051
Depósitos de los arrendatarios		250,055	250,055
Rentas cobradas por anticipado		403,117	357,298
Derechos de Arrendamiento		118,874	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	145,407	147,094
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>10,759,729</b>	<b>10,755,505</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	10.	129,840,704	131,563,333
Pasivos acumulados		418,822	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,102,191	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado		570,374	565,578
Instrumentos financieros derivados	11.	1,550,578	959,501
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>133,775,396</b>	<b>134,926,235</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>144,535,125</b>	<b>145,681,740</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	105,497,448	105,407,873
Utilidades retenidas		60,334,313	58,826,408
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,254,523)	(1,003,836)
Efectos por valuación actuarial- planes de beneficios		2,984	2,984
Reserva para la recompra de CBFÍ's		2,091,390	2,396,830
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>166,671,612</b>	<b>165,630,259</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>5,694,938</b>	<b>5,309,512</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>172,366,550</b>	<b>170,939,771</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 316,901,675</b>	<b>\$ 316,621,511</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de resultados**  
**Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021**  
**(En miles de pesos, cifras 2022 no auditadas)**

	31/03/2022	31/03/2021
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 5,238,163	\$ 4,772,841
Reserva por descuentos	(85,114)	979
Ingresos por mantenimiento	498,077	454,808
Reserva por descuentos	112,011	(6,747)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	61,436	128,021
Comisiones	24,801	19,589
	<b>5,849,374</b>	<b>5,369,491</b>
Honorarios de administración	(221,962)	(220,781)
Gastos de administración	(376,938)	(420,357)
Gastos de operación	(592,988)	(502,459)
Predial	(174,471)	(148,623)
Seguros	(88,980)	(77,960)
	<b>(1,455,339)</b>	<b>(1,370,180)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>4,394,035</b>	<b>3,999,311</b>
Gastos por intereses	(1,919,946)	(1,962,772)
Ingresos por intereses	38,711	79,858
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>2,512,800</b>	<b>2,116,397</b>
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	47,181
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	1,815,316	(2,417,257)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(43,565)	(43,934)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	305,170	155,588
Efecto de Valuación en Inversiones	-	(48,286)
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(59,218)	(50,846)
Otros gastos	(52,944)	9,986
Bono ejecutivo	(89,575)	(81,750)
<b>Utilidad (perdida) neta consolidada</b>	<b>\$ 4,362,438</b>	<b>\$ (338,467)</b>
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	(211,976)	430,363
<b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>	<b>\$ 4,150,462</b>	<b>\$ 91,896</b>
Utilidad (perdida) neta consolidada:		
Participación controladora	4,235,172	(416,505)
Participación no controladora	127,266	78,038
	<b>\$ 4,362,438</b>	<b>\$ (338,467)</b>
Utilidad (perdida) integral consolidada		
Participación controladora	3,984,485	(45,949)
Participación no controladora	165,977	137,845
	<b>\$ 4,150,462</b>	<b>\$ 91,896</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 de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021**  
**(En miles de pesos, cifras 2022 no auditadas)**

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Ganancias Actuariales	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>\$ 105,407,873</b>	<b>\$ 58,826,408</b>	<b>\$ (1,003,836)</b>	<b>\$ 2,984</b>	<b>\$ 2,396,830</b>	<b>\$ 165,630,259</b>	<b>\$ 5,309,512</b>	<b>\$ 170,939,771</b>
Contribuciones de los fideicomitentes	89,575	-	-	-	-	89,575	226,372	315,947
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(2,581,061)	-	-	-	(2,581,061)	(6,923)	(2,587,984)
Reserva para recompra de CBFIs	-	(146,206)	-	-	(305,440)	(451,646)	-	(451,646)
Utilidad neta e integral consolidada	-	4,235,172	(250,687)	-	-	3,984,485	165,977	4,150,462
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>	<b>\$ 105,497,448</b>	<b>\$ 60,334,313</b>	<b>\$ (1,254,523)</b>	<b>\$ 2,984</b>	<b>\$ 2,091,390</b>	<b>\$ 166,671,612</b>	<b>\$ 5,694,938</b>	<b>\$ 172,366,550</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>\$ 106,183,896</b>	<b>\$ 61,752,456</b>	<b>\$ (996,626)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,593,366</b>	<b>\$ 168,533,092</b>	<b>\$ 4,862,480</b>	<b>\$ 173,395,572</b>
Contribuciones de los fideicomitentes	81,750	-	-	-	-	81,750	-	81,750
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(1,201,350)	-	-	-	(1,201,350)	(11,818)	(1,213,168)
Reserva para recompra de CBFIs	-	-	-	-	(1,283,445)	(1,283,445)	-	(1,283,445)
Utilidad neta e integral consolidada	-	(416,505)	370,556	-	-	(45,949)	137,845	91,896
<b>Saldos al 31 de marzo de 2021</b>	<b>\$ 106,265,646</b>	<b>\$ 60,134,601</b>	<b>\$ (626,070)</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 309,921</b>	<b>\$ 166,084,098</b>	<b>\$ 4,988,507</b>	<b>\$ 171,072,605</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 de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021**  
**(En miles de pesos, cifras 2022 no auditadas)**

	31/03/2022	31/03/2021
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ 4,362,438</b>	<b>\$ (338,467)</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y	(305,170)	(155,588)
Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(1,895,851)	1,973,534
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	-	(47,181)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	84,764	76,392
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	89,575	81,750
Bono ejecutivo	(38,711)	(79,858)
Intereses a favor	1,919,946	1,962,772
Intereses a cargo	(211,976)	43,934
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	37,386	-
Otras partidas no monetarias	4,042,401	3,517,288
<b>Total</b>	<b>4,042,401</b>	<b>3,517,288</b>
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(408,010)	(652,826)
Otras cuentas por cobrar	(87,911)	(135,909)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(6,229)	(348)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	502,041	266,602
Pagos anticipados y otros activos	(98,008)	(365,852)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(329,297)	278,838
Rentas cobradas por anticipado	50,615	40,256
Derechos de arrendamiento	23,314	-
Depósitos de los arrendatarios	6,593	12,462
Cuentas por pagar partes relacionadas	(1,687)	(42,238)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>3,693,822</b>	<b>2,918,273</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,800,055)	(1,109,914)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	27,962	(3,449,915)
Recuperación de seguros	220,000	-
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	(948,514)
Venta de propiedades de inversión	-	273,403
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(306,996)	(218,950)
Intereses cobrados	38,711	185,961
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(1,820,378)</b>	<b>(5,267,929)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(6,172,765)	(7,047,812)
Préstamos obtenidos	7,300,000	11,183,360
Préstamos por cobrar	(680,000)	-
Instrumentos Financieros Derivados	624,443	35,533
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,587,984)	(1,213,167)
Recompra de CBFIs	(451,646)	(1,283,446)
Intereses pagados	(2,308,278)	(2,251,145)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento</b>	<b>(4,276,230)</b>	<b>(576,677)</b>
Efectivo y efectivo restringido:		
Decremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,402,786)	(2,926,333)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6,739,511	7,746,593
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 4,336,725</b>	<b>\$ 4,820,260</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 tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021.

(Cifras 2022 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 ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeta al Impuesto Sobre la Renta en México. Para cumplir con los requisitos de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal a los titulares de los CBFIs emitidos.

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

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

- 
- iv. Un contrato de asesoría 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.

### Eventos importantes del primer trimestre

1. Como resultado de la pandemia por COVID- 19 y otros factores macroeconómicos, el 25 de noviembre de 2021, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) publicó un aumento del producto interno bruto (“PIB”) de 6.4% durante los primeros nueve meses de 2021, en comparación con el mismo periodo de 2020 y de 4.7% durante el tercer trimestre de 2021, comparado con el tercer trimestre de 2020. Sin embargo, hubo una disminución en el PIB del 0.4% durante el tercer trimestre de 2021, comparado con el segundo trimestre de 2021. En su informe trimestral para el periodo del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021, el Banco de México hizo mención que, en un contexto de mayor cobertura de vacunación y disminución de casos de contagio por COVID-19, a partir del cuarto trimestre de 2021, la actividad económica debería retomar su ritmo de expansión, apoyado tanto por la demanda externa como interna. No obstante, anticipó que la economía mexicana seguirá enfrentando dificultades, toda vez que se percibe que tanto los cuellos de botella en la producción, como la incertidumbre en la evolución de la pandemia a nivel mundial seguirán presentes.

Al primer trimestre de 2022, la pandemia de Covid-19 parece encontrarse en una fase más controlada gracias al avance de las campañas de vacunación. La pandemia del COVID-19 ha estado afectando significativamente la economía global, incluyendo la economía mexicana, y afectando a diversas industrias, incluyendo muchas en las que operan nuestros arrendatarios. Asumimos que, actualmente



---

la mayoría de la población ya cuenta con el esquema completo de vacunación, sin embargo, no podemos asegurar que nuevas cepas o acontecimientos externos relacionados con ello, podrían seguir afectando nuestros negocios, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera de numerosas formas.

Eventos extraordinarios como las ordenes de confinamiento y otras medidas relacionadas con COVID-19, en el contexto de una economía debilitada, con inflación a la alza a nivel local y global, así como cualquier condición adversa futura relacionada con la pandemia por COVID-19 aún no conocida, podrá tener un efecto adverso en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación de la Emisora y afectar negativamente la capacidad de la Emisora para acceder a capital y liquidez en términos financieros aceptables o en absoluto.

No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado de la pandemia, o que nuestro acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la disposición y condiciones de futuros financiamientos, renovaciones o refinanciamientos. Adicionalmente, el deterioro de las condiciones económicas mundiales como resultado de la pandemia puede, en última instancia, disminuir los niveles de ocupación y los precios en nuestras Propiedades a medida que nuestros arrendatarios reduzcan o difieran sus gastos.

Además, los efectos potenciales de la pandemia del COVID-19 también podrían intensificarse o afectar a muchos de nuestros otros factores de riesgo.

Actualmente se ha presentado una invasión de Rusia a Ucrania, en el cual no han estado únicamente involucrados dichos países sino también un gran número de países europeos y los Estados Unidos. Dicha invasión ha ocasionado que diversos países implementen sanciones principalmente del tipo económico en contra de Rusia y algunos de sus ciudadanos más ricos, lo cual ha tenido un impacto negativo en las relaciones geopolíticas y en la economía mundial, ocasionando entre otros la volatilidad en los mercados de capitales así como afectaciones negativas en la economía y de tipo inflacionarias en algunos países, dentro de los cuales podría incluirse a México. El grado y alcance del impacto negativo que esta invasión pueda ocasionar para México, su economía y las relaciones internacionales con los países involucrados es difícil de estimar en este momento. Como resultado de las circunstancias descritas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos, así como el precio de nuestros CBFIs así como el negocio de nuestros clientes podrían verse adversamente afectados.

2. El 9 de febrero de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente al flujo por las operaciones del 4T21. La distribución fue por un monto de \$2,581.1 millones de Pesos que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto.

3. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO realizó la disposición de un nuevo crédito con Santander por un monto de \$3,000 millones de Pesos, las condiciones del mismo se encuentran detalladas en la Nota 10.
4. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO efectuó el prepago anticipado del crédito con Santander que tenía vencimiento en agosto 2024. El monto del prepago fue de \$1,820 millones de Pesos mismos que fueron tomados de la disposición anteriormente mencionada.
5. Durante marzo 2022 el Fideicomiso 2584 otorgó un préstamo por \$680 millones de Pesos al Fideicomiso 2585, mismos que serán cobrados antes de que concluya este año.

## 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 2021, 2020 y 2019, 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 2021 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la su presentación con la utilizada en 2022.

**d) Valuación de propiedades de inversión**

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

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra UNO consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que se cumplan 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto y al menos una más de las siguientes, i) que 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.

**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	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 11,137	\$ 85,381	\$ 859,758	\$ 855,545
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	116,129	265,085	4,608,808	4,453,967
Fid. /955 Satelite (iii)	Mixto	20.00%	-	-	-	226,372	-
<b>Total</b>				<b>\$ 127,266</b>	<b>\$ 350,466</b>	<b>\$ 5,694,938</b>	<b>\$ 5,309,512</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 condados 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 condados 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 condados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario B se muestra en los estados consolidados condados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

- iii. El 31 de marzo de 2022, Fibra UNO llevó a cabo el cierre de una alianza estratégica con AXA Seguros para el desarrollo del proyecto de usos mixtos Portal Norte ubicado en Satélite en el municipio de Naucalpan, Estado de México. La inversión total del proyecto provendrá de las aportaciones de FUNO y de AXA Seguros conforme a lo siguiente:

Nombre	Descripción	Participación
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario A	80.00%
AXA Seguros SA de CV	Fideicomitente/Fideicomisario B	20.00%

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**

	31/03/2022		31/12/2021	
Activos	\$	205,646	\$	190,953
Propiedades de inversión		3,680,591		3,675,091
Pasivos		70,178		68,687
Patrimonio total		3,816,059		3,797,357
Patrimonio atribuible a Fibra UNO		2,956,301		2,941,812
Participación no controlada		859,758		855,545
Utilidad (pérdida) del año		49,430		378,966
Utilidad (pérdida) del año atribuible a FUNO		38,293		293,585
Utilidad (pérdida) del año atribuible a la participación no controladora	\$	11,137	\$	85,381

**Fideicomiso 2584**

	31/03/2022		31/12/2021	
Activos	\$	2,215,060	\$	1,311,371
Propiedades de inversión		14,437,938		13,708,967
Pasivos		4,524,557		3,299,373
Patrimonio total		12,128,441		11,720,965
Patrimonio atribuible a Fibra UNO		7,519,633		7,266,998
Participación no controlada		4,608,808		4,453,967
Utilidad del año		305,604		697,591
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO		189,475		432,506
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$	116,129	\$	265,085

**Fideicomiso 955**

	31/03/2022	
Activos	\$	226,372
Propiedades de inversión		905,488
Pasivos		-
Patrimonio total		1,131,860
Patrimonio atribuible a Fibra UNO		905,488
Participación no controlada		226,372
Utilidad del año		-
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO		-
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$	-

## 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:

IFRS 17	Contratos de Seguro
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Modificaciones a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 37	Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	Revelación de las políticas contables
Modificaciones a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables

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	31/03/2022	31/12/2021
Efectivo y bancos	\$ 2,417,425	\$ 3,660,591
Inversiones a la vista	1,754,132	2,808,686
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	165,168	270,234
	<b>\$ 4,336,725</b>	<b>\$ 6,739,511</b>
4. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2022	31/12/2021
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,306,298	\$ 3,035,592
Estimación preventiva para apoyo Covid	-	(113,979)
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(574,746)	(598,071)
	<b>\$ 2,731,552</b>	<b>\$ 2,323,542</b>

5. Otras cuentas por cobrar	31/03/2022	31/12/2021
Avance de obra por cobrar	\$ 556,850	\$ 525,103
Comisiones por cobrar	607,701	592,440
Deudores por venta de propiedades	110,575	110,575
Otras cuentas por cobrar	840,581	573,306
	<b>\$ 2,115,707</b>	<b>\$ 1,801,424</b>

#### 6. Inversiones en Instrumentos Financieros de LP

El Fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS que al cierre del 1Q22 totalizaban \$6,399.4 millones de Pesos y tienen vencimientos en abril 27 y noviembre 28 (Nota 10); con el fin de cubrir los movimientos de la UDI así como de invertir en instrumentos líquidos para mejorar algunas métricas de endeudamiento, durante el ejercicio 2021, la compañía realizó inversiones en varios instrumentos denominados en UDIS emitidos por Gobierno Federal de México llamados 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 1Q22 resultó como se muestra a continuación:

Tipo	Identificador	Fecha vencimiento	No. De Títulos	31/03/2022	31/12/2021
Udibono	231116	16-nov-23	112,519	\$ 84,685	\$ 83,964
Udibono	251204	04-dic-25	546,752	442,848	438,771
Udibono	281130	30-nov-28	403,046	340,471	336,559
Udibono	311127	27-nov-31	531,614	404,060	397,645
Total			1,593,931	\$ 1,272,064	\$ 1,256,939

7. Propiedades de inversión	31/03/2022	31/12/2021
<b>Valor razonable:</b>		
Inversión terminada	\$ 268,097,399	\$ 261,851,129
Inversión en proceso de construcción	13,112,537	17,281,241
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	3,110,481	2,850,481
Reservas territoriales	1,536,061	1,536,061
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,961,002	2,951,400
	<b>\$ 288,817,480</b>	<b>\$ 286,470,312</b>

7a. Propiedades de inversión	Tipo	Propiedades	31/03/2022	31/12/2021
Saldos al inicio del período			\$ 286,470,312	\$ 278,253,392
<b>Adquisiciones:</b>				
Memorial	Comercial	16	-	2,192,000
Yucatan 21	Terreno	1	-	27,000
Nave La teja	Industrial	1	-	785,000
Galerías Guadalajara	Terreno	1	-	2,290
<b>Disposiciones:</b>				
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	(145,500)
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	(80,722)
Galerías Valle Oriente	Oficinas	1	-	(354,607)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			1,849,665	5,997,455
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			260,000	2,850,481
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>237,503</u>	<u>(3,056,477)</u>
<b>Saldos al final del período</b>			<b>\$ <u>288,817,480</u></b>	<b>\$ <u>286,470,312</u></b>

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de marzo de 2022, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$306.9 millones de Pesos.

8. Inversiones en asociadas	% de participación	31/03/2022	31/12/2021
Torre Mayor	70%	\$ 5,260,952	\$ 5,277,918
Torre Diana	50%	2,810,470	2,710,892
Antea Querétaro	40%	<u>1,953,729</u>	<u>1,968,674</u>
		<b>\$ <u>10,025,151</u></b>	<b>\$ <u>9,957,484</u></b>

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$67.6 millones de Pesos y \$155.6 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	31/03/2022	31/12/2021
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	<u>(876,864)</u>	<u>(851,318)</u>
	<b>\$ <u>1,196,810</u></b>	<b>\$ <u>1,222,356</u></b>

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



## 10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de marzo de 2022					
		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%	feb-22	may-22	\$ 1,800,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 0.84%	mar-22	may-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	2,245,714	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	245,283	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	508,793	-
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	127,526	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	478,223	-
Hipotecario	HSBC Vermont **	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,144,400	-
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	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	3,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,316,253	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,083,197	-
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2022						\$ 50,320,270	\$ 4,240,000
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2022							19,9942
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes						\$ 84,775,408	
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2022 en Pesos equivalentes						\$ 135,095,678	
Prestamos a corto plazo						(4,469,484)	
Total prestamos a largo plazo						130,626,194	
Costo de la transacción						(796,486)	
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						10,996	
						\$ 129,840,704	

\* Al 31 de marzo de 2022 el valor de mercado de la UDI fue de 7.242651 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 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 prestamos 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.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.5 veces.

## 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). Una vez realizado el análisis de riesgo aceptable para la operación de la Entidad, se ha decidido contratar dichos instrumentos financieros derivados, con la finalidad de topa el riesgo de mercado acorde a su nivel de riesgo deseado.

### 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 Marzo 2022	VR Derivado Marzo 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	FUNO 21-2X (1)	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(777)	(782)	(39,989)	(39,974)
2	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	12,064	12,024	(14,804)	(14,796)
3	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	5,286	5,269	(6,487)	(6,484)
4	Hércules (PIQ) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	28,852	28,739	22,168	22,077
5	Hércules (La Presa) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	7,772	7,741	5,971	5,947
6	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	28,955	28,796	(20,157)	(20,126)
7	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	38,355	38,167	(9,644)	(9,659)
8	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	136	109	(8,915)	(8,887)
9	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(84)	(105)	(7,772)	(7,750)
10	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(84)	(82)	(7,772)	(7,782)
11	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	136	110	(8,915)	(8,927)
12	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	136	110	(8,915)	(8,888)
13	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(84)	(72)	(7,772)	(7,751)
14	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,476	4,440	(4,201)	(4,194)
15	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,360	3,331	(3,955)	(3,949)
16	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,360	3,331	(3,955)	(3,969)
17	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,476	4,439	(4,201)	(4,219)
18	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,476	4,439	(4,201)	(4,194)
19	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,360	3,331	(3,955)	(3,949)
<b>Total</b>				<b>12,554,427</b>	<b>144,171</b>	<b>143,335</b>	<b>(137,471)</b>	<b>(137,477)</b>

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	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2022	VR Derivado Marzo 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	51,137	45,261	149,902	143,326
2	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	78,961	71,518	197,238	188,901
3	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	53,553	48,548	132,244	126,637
4	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(32,777)	(31,356)	115,468	108,182
5	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	29,315	24,038	129,117	122,907
6	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(10,782)	(10,738)	38,599	35,887
7	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	30,905	25,399	129,134	122,689
8	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	42,941	37,555	118,505	112,349
9	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	25,401	20,341	100,635	94,612
10	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(101,054)	(100,923)	(22,684)	(26,013)
11	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(48,189)	(48,123)	(8,824)	(10,508)
12	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(44,729)	(44,664)	(5,097)	(6,809)
13	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(89,387)	(88,090)	(10,006)	(12,764)
14	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(95,547)	(94,196)	(16,630)	(19,340)
15	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(157,602)	(155,436)	(40,303)	(44,254)
16	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(150,321)	(148,222)	(32,474)	(36,482)
17	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(889,126)	(828,049)	(655,380)	(637,830)
			<b>Total</b>	<b>1,000,000</b>	<b>20,546,913</b>	<b>(1,307,301)</b>	<b>(1,277,137)</b>	<b>319,444</b>	<b>261,488</b>

- (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:
- Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
    - 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.
    - 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 marzo de 2022: 6.7265%).
  - Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:



## Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2022	VR Derivado Marzo 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	FUNO 21-2X	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(777)	(782)	(39,989)	(39,974)
2	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	12,064	12,024	(14,804)	(14,796)
3	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	5,286	5,269	(6,487)	(6,484)
4	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	28,852	28,739	22,168	22,077
5	Hércules (La Presa)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	7,772	7,741	5,971	5,947
6	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	28,955	28,796	(20,157)	(20,126)
7	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	38,355	38,167	(9,644)	(9,659)
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	136	109	(8,915)	(8,887)
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(84)	(105)	(7,772)	(7,750)
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(84)	(82)	(7,772)	(7,782)
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	136	110	(8,915)	(8,927)
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	136	110	(8,915)	(8,888)
13	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(84)	(72)	(7,772)	(7,751)
14	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,476	4,440	(4,201)	(4,194)
15	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,360	3,331	(3,955)	(3,949)
16	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,360	3,331	(3,955)	(3,969)
17	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,476	4,439	(4,201)	(4,219)
18	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,476	4,439	(4,201)	(4,194)
19	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,360	3,331	(3,955)	(3,949)
<b>Total</b>				<b>12,554,427</b>	<b>144,171</b>	<b>143,335</b>	<b>(137,471)</b>	<b>(137,477)</b>

## Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2022	VR Derivado Marzo 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	51,137	45,261	149,902	143,326
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	78,961	71,518	197,238	188,901
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	53,553	48,548	132,244	126,637
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(32,777)	(31,356)	115,468	108,182
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	29,315	24,038	129,117	122,907
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(10,782)	(10,738)	38,599	35,887
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	30,905	25,399	129,134	122,689
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	42,941	37,555	118,505	112,349
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	25,401	20,341	100,635	94,612
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(101,054)	(100,923)	(22,684)	(26,013)
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(48,189)	(48,123)	(8,824)	(10,508)
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(44,729)	(44,664)	(5,097)	(6,809)
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(89,387)	(88,090)	(10,006)	(12,764)
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(95,547)	(94,196)	(16,630)	(19,340)
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(157,602)	(155,436)	(40,303)	(44,254)
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(150,321)	(148,222)	(32,474)	(36,482)
17	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(889,126)	(828,049)	(655,380)	(637,830)
<b>Total</b>				<b>1,000,000</b>	<b>20,546,913</b>	<b>(1,307,301)</b>	<b>(1,277,137)</b>	<b>319,444</b>	<b>261,488</b>

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	31/03/2022	31/12/2021
Intereses por pagar	\$ 1,669,134	\$ 2,222,202
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	990,860	829,914
Proveedores	2,088,747	1,766,466
	<u>\$ 4,748,741</u>	<u>\$ 4,818,582</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 marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, fueron por \$89.5 millones de Pesos y \$358.3 millones de Pesos, respectivamente.

Asimismo, considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2022 y 2021, los costos asociados a este plan fueron por \$89.5 millones de Pesos y \$81.7 millones de Pesos, respectivamente.

Durante 2022 y 2021, derivado del programa se pusieron en circulación 0 y 3,259,013 CBFIs, respectivamente.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/03/2022	31/12/2021
Ingresos:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 18,207	\$ 68,096
Comisión por arrendamiento	2,301	8,884
Gastos por:		
Fibra UNO Administración, S.C.		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	45,000	65,760
Honorarios de administración 0.5% (1)	206,825	825,227
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (3)	41,571	870,779
F2 Services, S.C.		
Servicios recibidos (2)	113,384	394,329
Parks Mantenimiento, S.C.		
Servicios recibidos (4)	118,781	439,911
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	14,441	51,173

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. y Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. 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 cuál 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:

	31/03/2022	31/12/2021
Por cobrar:		
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	\$ 2,546	\$ 423
F2 Services, S.C.	109	98
Otras	6,419	2,324
	<b>\$ 9,074</b>	<b>\$ 2,845</b>



	31/03/2022	31/12/2021
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 13,947	\$ 69,835
Parks Mantenimiento, S.C.	27,169	21,228
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	32,785	25,369
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	9,649	8,505
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	49,032	8,662
Otros	12,825	13,495
	<b>\$ 145,407</b>	<b>\$ 147,094</b>

## 15. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, existen 3,779,000,000 y 3,799,999,999 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	Reembolso de Capital	Total Distribuido
9 de febrero de 2022	\$ 2,581,061	\$ -	\$ 2,581,061
<b>Total al 31 de marzo de 2022</b>	<b>\$ 2,581,061</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,581,061</b>
9 de noviembre de 2021	\$ 1,124,800	\$ 281,200	\$ 1,406,000
9 de agosto de 2021	830,399	427,781	1,258,180
10 de mayo de 2021	822,370	425,342	1,247,712
9 de febrero de 2021	1,201,350	-	1,201,350
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>\$ 3,978,919</b>	<b>\$ 1,134,323</b>	<b>\$ 5,113,242</b>

Al 31 de marzo de 2022, Fibra UNO distribuyó por concepto de resultado fiscal \$ 2,581.1 millones de Pesos, los cuales corresponden al flujo de operaciones durante el 4T21. Al 31 de diciembre de 2021, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$ 1,134.3 millones de Pesos, y de resultado fiscal \$ 3,978.9 millones de Pesos, de los cuales \$ 1,201.3 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2020.

---

## Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de marzo de 2022 la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 89,759,256 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 23.2999 lo que equivale a \$2,091,390 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 5 de abril de 2022, Fibra UNO anunció que el 31 de marzo se llevó a cabo el cierre de una alianza estratégica con AXA Seguros para el desarrollo del proyecto de usos mixtos Portal Norte ubicado en Naucalpan, Estado de México. Las aportaciones a dicho proyecto provendrán de FUNO y AXA Seguros en una proporción 80% y 20% respectivamente.

### 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 28 de abril de 2022.

\*\*\*\*\*