

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022 y 2021



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, y por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre 2021
(En miles de pesos, cifras 2022 no auditadas)

Activos	Notas	30/09/2022	31/12/2021
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,878,639	\$ 6,739,511
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,767,296	2,323,542
Otras cuentas por cobrar	5.	2,503,960	1,801,424
Préstamos por cobrar		235,000	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	4,777	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		882,805	1,145,757
Pagos anticipados		2,022,034	1,989,064
Total de activo circulante		13,294,511	14,002,143
Activo no circulante:			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,309,952	1,256,939
Propiedades de inversión	7.	298,778,029	286,470,312
Inversiones en asociadas	8.	10,175,179	9,957,484
Otras cuentas por cobrar		1,561,891	1,561,891
Pagos anticipados		762,750	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	11.	481,677	1,083,513
Otros activos	9.	1,145,718	1,222,356
Total de activo no circulante		314,215,196	302,619,368
Total de activo		327,509,707	316,621,511
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	17,330,953	4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	5,168,097	4,818,582
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		784,051	624,051
Depósitos de los arrendatarios		250,055	250,055
Rentas cobradas por anticipado		324,171	357,298
Derechos de Arrendamiento		118,384	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	283,896	147,094
Total de pasivo a corto plazo		24,259,607	10,755,505
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	123,755,823	131,563,333
Pasivos acumulados		565,429	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,210,912	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado		608,729	565,578
Instrumentos financieros derivados	11.	1,677,711	959,501
Total de pasivo a largo plazo		128,111,331	134,926,235
Total de pasivo		152,370,938	145,681,740
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	105,625,673	105,407,873
Utilidades retenidas		63,557,350	58,826,408
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,286,331)	(1,003,836)
Efectos por valuación actuarial- planes de beneficios		2,984	2,984
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,268,277	2,396,830
Total de patrimonio controladora		169,167,953	165,630,259
Participación no controladora		5,970,816	5,309,512
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		175,138,769	170,939,771
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 327,509,707	\$ 316,621,511

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022 y 2021
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	30/09/2022	Transacciones del tercer trimestre 2022	30/06/2022	30/09/2021	Transacciones del tercer trimestre 2021	30/06/2021
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 15,738,910	\$ 5,376,831	\$ 10,362,079	\$ 14,200,449	\$ 4,768,810	\$ 9,431,639
Reserva por descuentos	(85,114)	-	(85,114)	105,479	22,421	83,058
Ingresos por mantenimiento	1,521,034	518,592	1,002,442	1,411,089	483,684	927,405
Reserva por descuentos	112,011	-	112,011	(27,095)	(8,269)	(18,826)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	195,872	42,877	152,995	292,409	103,149	189,260
Comisiones	186,412	80,127	106,285	68,292	25,791	42,501
	17,669,125	6,018,427	11,650,698	16,050,623	5,395,586	10,655,037
Honorarios de administración	(667,835)	(220,830)	(447,005)	(668,583)	(222,499)	(446,084)
Gastos de administración	(1,043,937)	(298,859)	(745,078)	(1,156,908)	(333,816)	(823,092)
Gastos de operación	(1,875,531)	(660,839)	(1,214,692)	(1,372,543)	(466,975)	(905,568)
Predial	(527,103)	(176,854)	(350,249)	(449,390)	(150,373)	(299,017)
Seguros	(274,809)	(96,849)	(177,960)	(254,498)	(88,284)	(166,214)
	(4,389,215)	(1,454,231)	(2,934,984)	(3,901,922)	(1,261,947)	(2,639,975)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	13,279,910	4,564,196	8,715,714	12,148,701	4,133,639	8,015,062
Gastos por intereses	(6,202,330)	(2,286,417)	(3,915,913)	(5,617,674)	(1,851,980)	(3,765,694)
Ingresos por intereses	184,736	66,158	118,578	120,325	12,194	108,131
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	7,262,316	2,343,937	4,918,379	6,651,352	2,293,853	4,357,499
Utilidad en venta de propiedades de inversión (Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	275,227	143,432	131,795	47,181	-	47,181
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(37,160)	106,203	(143,363)	(213,152)	(372,097)	158,945
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	3,907,499	3,418,559	488,940	(3,579,718)	12,609	(3,592,327)
Utilidad en compra de propiedades inversión	97,169	97,169	-	-	-	-
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(76,638)	(25,546)	(51,092)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(179,711)	(59,866)	(119,845)	(159,579)	(56,793)	(102,786)
Otros gastos	(92,378)	13,203	(105,581)	(935)	(10,921)	9,986
Bono ejecutivo	(217,800)	(72,600)	(145,200)	(219,750)	(69,000)	(150,750)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 11,368,054	\$ 4,385,796	\$ 6,982,258	\$ 641,997	\$ (538,720)	\$ 1,180,717
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	(206,486)	(155,176)	(51,310)	48,267	(661,701)	709,968
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 11,161,568	\$ 4,230,620	\$ 6,930,948	\$ 690,264	\$ (1,200,421)	\$ 1,890,685
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	11,107,312	4,315,827	6,791,485	512,363	(611,421)	1,123,784
Participación no controladora	260,742	69,969	190,773	129,634	72,701	56,933
	\$ 11,368,054	\$ 4,385,796	\$ 6,982,258	\$ 641,997	\$ (538,720)	\$ 1,180,717
Utilidad (perdida) integral consolidada						
Participación controladora	10,824,817	4,148,313	6,676,504	449,022	(1,290,271)	1,739,293
Participación no controladora	336,751	82,307	254,444	241,242	89,850	151,392
	\$ 11,161,568	\$ 4,230,620	\$ 6,930,948	\$ 690,264	\$ (1,200,421)	\$ 1,890,685

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 nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022 y 2021
(En miles de pesos, cifras 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
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
Contribuciones de los fideicomitentes	217,800	-	-	-	-	217,800	356,278	574,078
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(6,467,807)	-	-	-	(6,467,807)	(31,725)	(6,499,532)
Reserva para recompra de CBFIS	-	91,437	-	-	(1,128,553)	(1,037,116)	-	(1,037,116)
Utilidad neta e integral consolidada	-	11,107,312	(282,495)	-	-	10,824,817	336,751	11,161,568
Saldos al 30 de septiembre de 2022	<u>\$ 105,625,673</u>	<u>\$ 63,557,350</u>	<u>\$ (1,286,331)</u>	<u>\$ 2,984</u>	<u>\$ 1,268,277</u>	<u>\$ 169,167,953</u>	<u>\$ 5,970,816</u>	<u>\$ 175,138,769</u>
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	219,750	-	-	-	-	219,750	-	219,750
Distribuciones a los fideicomisarios	(853,123)	(2,854,119)	-	-	-	(3,707,242)	(31,667)	(3,738,909)
Reserva para recompra de CBFIS	-	(2,796,946)	-	-	998,401	(1,798,545)	-	(1,798,545)
Utilidad neta e integral consolidada	-	512,363	(63,341)	-	-	449,022	241,242	690,264
Saldos al 30 de septiembre de 2021	<u>\$ 105,550,523</u>	<u>\$ 56,613,754</u>	<u>\$ (1,059,967)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,591,767</u>	<u>\$ 163,696,077</u>	<u>\$ 5,072,055</u>	<u>\$ 168,768,132</u>

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 nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022 y 2021
(En miles de pesos, cifras 2022 no auditadas)

	30/09/2022	30/09/2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 11,368,054	\$ 641,997
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(3,907,500)	3,579,718
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	394,794	1,716,425
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(275,227)	(47,181)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,054,532	236,219
Bono ejecutivo	217,800	219,750
Intereses a favor	(184,736)	(120,325)
Intereses a cargo	6,202,330	5,617,674
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	37,162	213,152
Otras partidas no monetarias	(57,878)	-
Total	<u>14,849,331</u>	<u>12,057,429</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(508,275)	(1,080,865)
Otras cuentas por cobrar	(94,176)	119,775
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1,932)	4,110
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	262,952	1,330,084
Pagos anticipados y otros activos	(950,983)	(978,519)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	425,881	(1,255,611)
Rentas cobradas por anticipado	10,023	70,463
Derechos de arrendamiento	22,824	-
Depósitos de los arrendatarios	115,314	100,152
Cuentas por pagar partes relacionadas	136,802	100,521
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>14,267,761</u>	<u>10,467,539</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(5,555,585)	(3,216,173)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(2,940,000)	(3,689,915)
Recuperación de seguros	257,772	-
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	(1,219,188)
Venta de propiedades de inversión	458,988	273,403
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(950,080)	(823,710)
Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas	(35,252)	-
Intereses cobrados	184,736	120,325
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(8,579,421)</u>	<u>(8,555,258)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(15,986,631)	(7,351,316)
Préstamos obtenidos	22,499,126	11,383,360
Préstamos por cobrar	(235,000)	-
Instrumentos Financieros Derivados	601,954	540,842
Contribuciones al patrimonio	356,278	100
Distribuciones a los fideicomisarios	(6,499,532)	(3,738,909)
Recompra de CBFIs	(1,037,116)	(1,798,545)
Intereses pagados	(7,248,291)	(5,192,041)
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento	<u>(7,549,212)</u>	<u>(6,156,509)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,860,872)	(4,244,228)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>6,739,511</u>	<u>7,746,593</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 4,878,639</u>	<u>\$ 3,502,365</u>

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 nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre 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 CBFIs)

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 al tercer trimestre de 2022.

A partir del 31 de diciembre de 2021, fecha del último reporte anual, disponible para su consulta en https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/reporte-anual2021.pdf, los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de la compañía a la fecha son:

1. Durante el segundo trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto (PIB) de México creció un 0,9% en comparación con el trimestre anterior de acuerdo con las cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). En comparación con el mismo trimestre del año pasado, el salto fue de 1.9%. Las actividades industriales y de manufactura fueron las que lideraron el impulso económico en este periodo, con un aumento individual de 3.3% en el periodo, seguido de las actividades agrícolas y ganaderas, con una subida propia de 1.4% y finalmente el sector de servicios y comercio con un alza de 0.9%.
En el periodo de enero a marzo de 2022, el PIB se incrementó en 1% en comparación con el trimestre anterior, el cual se originó principalmente en las actividades de servicios, manufactura y construcción. En comparación con el mismo periodo del año pasado, a tasa anual el PIB reportó un avance del 1.8%. La economía mexicana mostró un crecimiento en los primeros tres meses de 2022 después de estancarse en el último semestre de 2021, expandiéndose levemente menos de lo esperado debido a una mayor demanda estadounidense de productos manufacturados.
2. El Fondo Monetario Internacional señala que la actividad económica mundial está experimentando una desaceleración generalizada y más acentuada de lo previsto, con la inflación más alta registrada en varios decenios. La crisis del costo de vida, el endurecimiento de las condiciones financieras en la mayoría de las regiones, la invasión rusa a Ucrania y la persistencia de la pandemia de COVID-19

inciden notablemente en las perspectivas. Para México ha recortado su pronóstico de crecimiento a 2.1% en 2022, tres décimas menos que lo estimado previamente, mientras que para el 2023 mantuvo la proyección de 1.2%.

3. El 9 de agosto de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente al flujo por las operaciones del 2T22. La distribución fue por un monto de \$1,978.8 millones de Pesos, que en su totalidad corresponden a resultado fiscal neto del trimestre.
4. Durante el tercer trimestre de 2022 Fibra UNO cerró la venta de algunas propiedades que formaban parte de nuestros portafolios denominados "Azul" y "Rojo", que totalizan 17,418 m2 de área Bruta Rentable. Estas transacciones tuvieron un precio de venta de \$608.3 millones de Pesos y generaron \$143.4 millones de Pesos de utilidad.
5. En este mismo periodo, Fibra UNO adquirió dos terrenos denominados "Arellano" y "Montero", respectivamente, como dación en pago de una cuenta por cobrar de rentas atrasadas. De dicha operación se obtuvo una utilidad de \$97.2 millones de Pesos por la diferencia que se tuvo entre la cuenta por cobrar y el valor comercial de los terrenos.
6. En el tercer trimestre de 2022, Fibra UNO, dispuso de nuevos créditos; el 9 de agosto de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Scotiabank por un monto de \$200 millones de Pesos con vencimiento en diciembre 2022; el 24 de agosto de 2022, Fibra UNO realizó la disposición adicional de \$500 millones de Pesos al crédito con Santander, cuya fecha de disposición fue el 18 de marzo 2022; el 22 de septiembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con BBVA por un monto de \$1,000 millones de Pesos con vencimiento en marzo 2023; el 29 de septiembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Actinver por un monto de \$400 millones de Pesos con vencimiento en septiembre 2023; el 29 de septiembre de 2022, realizó la disposición adicional de \$100 millones de Pesos, al crédito con Actinver cuya fecha de disposición fue el 15 de junio 2022.
7. Al cierre del tercer trimestre de 2022, el Fideicomiso 2584, ha recibido amortizaciones por el préstamo de \$680 millones de Pesos al Fideicomiso 2585, por un monto de \$445 millones de Pesos, dejando un saldo insoluto de \$235 millones de Pesos.
8. El 9 de mayo de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente al flujo por las operaciones del 1T22. La distribución fue por un monto de \$1,907.9 millones de Pesos, que en su totalidad corresponden a resultado fiscal neto del trimestre.
9. En el segundo trimestre de 2022, Fibra UNO llevó a cabo la compra de algunas naves industriales por la cantidad de \$2,890 millones de Pesos; con las cuales se completó la adquisición de la totalidad de la propiedad denominada "La Teja".
10. En el segundo trimestre de 2022, Fibra UNO, dispuso de nuevos créditos; el 16 de mayo de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Banorte por un monto de \$2,000 millones de Pesos con vencimiento en diciembre 2022; el 19 de mayo de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Citibanamex por un monto de \$2,000 millones de Pesos con vencimiento en noviembre 2022 y el 10

de junio de 2022, realizó la disposición adicional de \$500 millones de Pesos al crédito con Santander, cuya fecha de disposición fue el 18 de marzo 2022.

11. Durante el segundo trimestre de 2022 Fibra UNO cerró la venta de las propiedades industriales denominadas Saucito II y Saucito III; consistentes en varias naves industriales que totalizan 36,250 m² de área Bruta Rentable; así como de un terreno ubicado en el estado de Chihuahua de 7,327 m². Ambas transacciones generaron \$131.8 millones de Pesos de utilidad.
12. Durante marzo 2022 el Fideicomiso 2584 otorgó un préstamo por \$680 millones de Pesos al Fideicomiso 2585 con vencimiento en noviembre 2022 y la posibilidad de extenderse 3 meses.
13. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO realizó la disposición de un nuevo crédito con Santander por monto de \$3,000 millones de Pesos, las condiciones del mismo se encuentran detalladas en la Nota 10.
14. 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.
15. El 9 de febrero de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondientes 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.

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 de Pesos 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	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 36,136	\$ 85,381	\$ 859,956	\$ 855,545
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	225,823	265,085	4,755,798	4,453,967
Fid. /955 Satelite (iii)	Mixto	20.00%	-	(1,217)	-	355,062	-
Total				\$ 260,742	\$ 350,466	\$ 5,970,816	\$ 5,309,512

- 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.

- 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 Fibra UNO 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

	30/09/2022	31/12/2021
Activos	\$ 210,815	\$ 190,953
Propiedades de inversión	3,680,421	3,675,091
Pasivos	74,300	68,687
Patrimonio total	3,816,936	3,797,357
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,956,980	2,941,812
Participación no controlada	859,956	855,545
Utilidad del año	160,390	378,966
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	124,254	293,585
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 36,136	\$ 85,381

Fideicomiso 2584

	30/09/2022	31/12/2021
Activos	\$ 1,792,826	\$ 1,311,371
Propiedades de inversión	16,287,364	13,708,967
Pasivos	5,564,932	3,299,373
Patrimonio total	12,515,258	11,720,965
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	7,759,460	7,266,998
Participación no controlada	4,755,798	4,453,967
Utilidad del año	594,270	697,591
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	368,447	432,506
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 225,823	\$ 265,085

Fideicomiso 955

	30/09/2022
Activos	\$ 471,903
Propiedades de inversión	1,441,149
Pasivos	137,743
Patrimonio total	1,775,309
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	1,420,247
Participación no controlada	355,062
Pérdida del año	(6,083)
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	(4,866)
Pérdida del año atribuible a la participación no controlada	\$ (1,217)

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:

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	30/09/2022	31/12/2021
Efectivo y bancos	\$ 1,324,103	\$ 3,660,591
Inversiones a la vista	3,250,753	2,808,686
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	303,783	270,234
	\$ 4,878,639	\$ 6,739,511

Para un mejor análisis de la situación de liquidez de Fibra UNO, debe considerarse que a la fecha de publicación de estos estados financieros se cuenta con la existencia de una Línea de Crédito Revolvente Comprometida y Vinculada a la Sostenibilidad (LRCVS), dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de once Instituciones Bancarias, Nacionales e Internacionales, le permite a Fibra UNO hacer disposiciones al amparo de la línea con fecha de vencimiento julio de 2024. Adicionalmente se cuenta con la opción de solicitar la extensión del compromiso hasta por dos años después de dicha fecha de vencimiento. La LRCVS cuenta con dos tranches por tipo de moneda Pesos y Dólares Norteamericanos, cada una con las siguientes condiciones:

1. Para la línea en Pesos el monto disponible asciende a \$13,500 millones, a tasa variable ligada a la TIIE y un margen de 1.25%.
2. Para la línea en Dólares Norteamericanos el monto disponible asciende a \$410 millones, a tasa variable ligada a la LIBO01 y un margen de 1.25%.

El margen aplicable en ambas monedas podrá disminuir o incrementar en 0.05%, dependiendo del desempeño en materia de sustentabilidad (KPI's).

Es hasta un año previo a la fecha de vencimiento, cuando Fibra UNO puede tomar la decisión de extender el plazo de la línea mientras que un mes antes de la fecha de vencimiento se podrá realizar la última disposición.

4. Rentas por cobrar a clientes	30/09/2022	31/12/2021
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,332,846	\$ 3,035,592
Estimación preventiva para apoyo Covid	-	(113,979)
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(565,550)	(598,071)
	<u>\$ 2,767,296</u>	<u>\$ 2,323,542</u>

5. Otras cuentas por cobrar	30/09/2022	31/12/2021
Avance de obra por cobrar	\$ 522,066	\$ 525,103
Comisiones por cobrar	685,670	592,440
Deudores por venta de propiedades	110,575	110,575
Otras cuentas por cobrar	1,185,649	573,306
	<u>\$ 2,503,960</u>	<u>\$ 1,801,424</u>

6. Inversiones en Instrumentos Financieros de LP

El Fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS que al cierre del 3Q22 totalizaban \$6,652.6 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 el 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 3Q22 resultó como se muestra a continuación:

Tipo	Identificador	Fecha vencimiento	No. De Títulos	30/09/2022	31/12/2021
Udibono	231116	16-nov-23	112,519	\$ 86,916	\$ 83,964
Udibono	251204	04-dic-25	546,752	453,720	438,771
Udibono	281130	30-nov-28	403,046	350,246	336,559
Udibono	311127	27-nov-31	531,614	419,070	397,645
Total			1,593,931	<u>\$ 1,309,952</u>	<u>\$ 1,256,939</u>

7. Propiedades de inversión	30/09/2022	31/12/2021
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 276,919,241	\$ 261,851,129
Inversión en proceso de construcción	16,761,085	17,281,241
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	470,597	2,850,481
Reservas territoriales	1,664,101	1,536,061
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,963,005	2,951,400
	<u>\$ 298,778,029</u>	<u>\$ 286,470,312</u>

Concepto	Tipo	Propiedades	30/09/2022	31/12/2021
Saldos al inicio del período			\$ 286,470,312	\$ 278,253,392
Adquisiciones:			-	-
Memorial	Comercial	16	-	2,192,000
Yucatan 21	Terreno	1	-	27,000
Nave La teja	Industrial	1	2,890,000	785,000
Galerías Guadalajara	Terreno	1	-	2,290
Corredor Industrial Aguascalientes	Terreno	1	72,233	-
Rancho Montero	Terreno	1	89,457	-
Disposiciones:			-	-
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	(145,500)
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	(80,722)
Galerías Valle Oriente	Oficinas	1	-	(354,607)
El Saucito II	Industrial	1	(100,450)	-
El Saucito III	Industrial	1	(161,950)	-
Chihuahua 427-015-025	Terreno	1	(802)	-
Portafolio Azul	Comercial	4	(90,734)	-
Portafolio Rojo	Comercial	19	(374,194)	-
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			8,638,984	5,997,455
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			(2,379,884)	2,850,481
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			3,725,057	(3,056,477)
Saldos al final del período			<u>\$ 298,778,029</u>	<u>\$ 286,470,312</u>

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$950.1 millones de Pesos.

8. Inversiones en asociadas	% de participación	30/09/2022	31/12/2021
Torre Mayor	70%	\$ 5,332,769	\$ 5,277,918
Torre Diana	50%	2,843,013	2,710,892
Antea Querétaro	40%	1,999,397	1,968,674
		<u>\$ 10,175,179</u>	<u>\$ 9,957,484</u>

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$182.4 millones de Pesos y \$388 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	30/09/2022	31/12/2021
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(927,956)	(851,318)
	\$ 1,145,718	\$ 1,222,356

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

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de Septiembre 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	-	821,379
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.85%	ago-22	nov-22	\$ 1,800,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE + 0.82%	may-22	nov-22	2,000,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.85%	ago-22	dic-22	200,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.00%	jun-22	dic-22	2,500,000	-
Quirografario	Banorte	MXN	TIIE + 0.83%	ago-22	dic-22	2,000,000	-
Quirografario	BBVA	MXN	TIIE + 0.87%	sep-22	mar-23	1,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIE + 0.83%	sep-18	abr-23	5,103,052	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-22	jun-23	200,000	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,177,143	-
Quirografario	Actinver II	MXN	TIIE + 1.80%	sep-22	sep-23	400,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	243,817	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	505,631	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.4000%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	124,754	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	467,828	-
Hipotecario	HSBC Vermont **	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,116,900	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.9900%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.2000%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.9800%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,447,450	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,205,173	-
Saldos insolutos al 30 de Septiembre de 2022						\$ 57,012,248	\$ 4,189,379
Tipo de cambio al 30 de Septiembre de 2022							20,3058
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes							85,068,692
Saldos insolutos al 30 de Septiembre de 2022 en Pesos equivalentes							142,080,940
Préstamos a corto plazo							(17,330,953)
Total préstamos a largo plazo							124,749,987
Costo de la transacción							(733,537)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(260,627)
						\$	<u>123,755,823</u>

* Al 30 de septiembre de 2022 el valor de mercado de la UDI fue de 7.529183 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos.

** 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.

** 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 30 de septiembre 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	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2022	VR Derivado Septiembre 2022	VR Deuda Junio 2022	VR Derivado Junio 2022
1	FUNO 21-2X (1)	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	15,951	15,952	16,777	16,769
2	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	38,688	38,602	30,489	30,402
3	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	16,953	16,915	13,360	13,322
4	Hércules (PIQ) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	32,198	32,052	32,097	31,941
5	Hércules (La Presa) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	8,673	8,634	8,646	8,604
6	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	76,550	76,215	60,685	60,366
7	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	83,798	83,430	68,999	68,641
8	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,203	10,147	6,559	6,508
9	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,233	8,187	5,260	5,219
10	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,233	8,188	5,260	5,220
11	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,203	10,148	6,559	6,509
12	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,203	10,148	6,559	6,510
13	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,233	8,188	5,260	5,220
14	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	13,509	13,440	10,439	10,374
15	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,768	10,712	8,280	8,228
16	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,768	10,712	8,280	8,227
17	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	13,509	13,439	10,439	10,373
18	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	13,509	13,440	10,439	10,374
19	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,768	10,712	8,280	8,228
			Total	12,554,427	400,950	399,261	322,667	321,035

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 \$4,000 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 Septiembre 2022	VR Derivado Septiembre 2022	VR Deuda Junio 2022	VR Derivado Junio 2022
1	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	21,407	14,568	71,125	63,339
2	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	43,711	34,996	103,173	93,314
3	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	30,337	24,469	69,845	63,215
4	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(77,546)	(69,508)	(2,897)	3,029
5	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(2,244)	(1,876)	48,333	41,326
6	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(25,644)	(25,268)	(791)	(517)
7	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	2,121	(4,240)	51,392	44,085
8	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	14,643	8,383	47,271	40,049
9	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(2,317)	(1,820)	30,036	23,247
10	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(134,307)	(133,229)	(99,359)	(98,541)
11	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(65,133)	(64,598)	(47,510)	(47,108)
12	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(62,143)	(61,613)	(44,298)	(43,904)
13	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(124,539)	(114,771)	(88,793)	(82,061)
14	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(129,841)	(119,622)	(94,485)	(87,397)
15	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(207,053)	(190,660)	(154,921)	(143,405)
16	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(200,787)	(184,914)	(148,195)	(137,098)
17	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(865,528)	(705,792)	(897,857)	(740,547)
			Total	1,000,000	20,546,913	(1,784,863)	(1,595,295)	(1,157,931)	(1,008,974)

- (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 30 de septiembre de 2022: 9.0200%).
 - 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 30 de septiembre de 2022: 9.0200%).
- (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 notional en Pesos por una tasa anual de TIIE - 4.7200% (TIIE al 30 de septiembre de 2022: 9.0200%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 30 de septiembre de 2022 asciende a un pasivo de \$1,677,711 y a un activo de \$481,677.

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en Dólares fue ajustado a \$260,627 Pesos al 30 de septiembre de 2022, 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 Notional del instrumento financiero derivado contempla la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050 y va cambiando hasta llegar a 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	Notional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2022	VR Derivado Septiembre 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	FUNO 21-2X	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	15,951	15,952	(39,989)	(39,974)
2	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	38,688	38,602	(14,804)	(14,796)
3	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	16,953	16,915	(6,487)	(6,484)
4	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	32,198	32,052	22,168	22,077
5	Hércules (La Presa)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	8,673	8,634	5,971	5,947
6	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	76,550	76,215	(20,157)	(20,126)
7	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	83,798	83,430	(9,644)	(9,659)
8	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,203	10,147	(8,915)	(8,887)
9	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,233	8,187	(7,772)	(7,750)
10	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,233	8,188	(7,772)	(7,782)
11	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,203	10,148	(8,915)	(8,927)
12	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,203	10,148	(8,915)	(8,888)
13	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,233	8,188	(7,772)	(7,751)
14	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	13,509	13,440	(4,201)	(4,194)
15	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,768	10,712	(3,955)	(3,949)
16	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,768	10,712	(3,955)	(3,969)
17	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	13,509	13,439	(4,201)	(4,219)
18	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	13,509	13,440	(4,201)	(4,194)
19	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,768	10,712	(3,955)	(3,949)
			Total	12,554,427	400,950	399,261	(137,471)	(137,477)

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Septiembre 2022	VR Derivado Septiembre 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	21,407	14,568	149,902	143,326
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	43,711	34,996	197,238	188,901
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	30,337	24,469	132,244	126,637
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(77,546)	(69,508)	115,468	108,182
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(2,244)	(1,676)	129,117	122,907
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(25,644)	(25,268)	38,599	35,887
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	2,121	(4,240)	129,134	122,689
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	14,643	8,383	118,505	112,349
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(2,317)	(1,820)	100,635	94,612
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(134,307)	(133,229)	(22,684)	(26,013)
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(65,133)	(64,598)	(8,824)	(10,508)
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(62,143)	(61,613)	(5,097)	(6,809)
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(124,539)	(114,771)	(10,006)	(12,764)
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(129,841)	(119,622)	(16,630)	(19,340)
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(207,053)	(190,660)	(40,303)	(44,254)
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(200,787)	(184,914)	(32,474)	(36,482)
17	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(865,528)	(705,792)	(655,380)	(637,830)
Total				1,000,000	20,546,913	(1,784,863)	(1,595,295)	319,444	261,488

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	30/09/2022	31/12/2021
Intereses por pagar	\$ 1,547,357	\$ 2,222,202
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1,578,652	829,914
Proveedores	2,042,088	1,766,466
	\$ 5,168,097	\$ 4,818,582

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 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, fueron por \$217.8 millones de Pesos y \$358.3 millones de Pesos, respectivamente.

Asimismo, considerando el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2022 y 2021, los costos asociados a este plan fueron por \$72.6 millones de Pesos y \$69 millones de Pesos, respectivamente.

Durante 2022 y 2021, derivado del programa se pusieron en circulación 28,548,956 y 3,259,013 CBFIs, respectivamente.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	30/09/2022	31/12/2021
Ingresos:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 64,065	\$ 68,096
Comisión por arrendamiento	76,725	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)	622,320	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)	331,043	394,329
Parks Mantenimiento, S.C.		
Servicios recibidos (4)	365,234	439,911
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	41,037	51,173

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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:

	30/09/2022	31/12/2021
Por cobrar:		
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	\$ 423	\$ 423
F2 Services, S.C.	118	98
Otros	4,236	2,324
	\$ 4,777	\$ 2,845

	30/09/2022	31/12/2021
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 149,656	\$ 69,835
Parks Mantenimiento, S.C.	21,913	21,228
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	40,998	25,369
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	36,245	8,505
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	8,662	8,662
Otros	26,422	13,495
	\$ 283,896	\$ 147,094

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 30 de septiembre 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 agosto de 2022	\$ 1,978,804	\$ -	\$ 1,978,804
9 de mayo de 2022	1,907,942	-	1,907,942
9 de febrero de 2022	<u>2,581,061</u>	<u>-</u>	<u>2,581,061</u>
Total al 30 de septiembre de 2022	\$ 6,467,807	\$ -	\$ 6,467,807
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	<u>1,201,350</u>	<u>-</u>	<u>1,201,350</u>
Total al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,978,919	\$ 1,134,323	\$ 5,113,242

Al 30 de septiembre de 2022, Fibra UNO distribuyó por concepto de resultado fiscal \$6,467.8 millones de Pesos, de los cuales \$2,581 millones corresponden al ejercicio 2021. 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 30 de septiembre de 2022 la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 61,210,300 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 20.719999 lo que equivale a \$1,268,277,355 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. 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 con la aprobación del Comité Técnico del 21 de octubre de 2022.
