

**FOLLETO INFORMATIVO SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA  
QUE SE PRESENTA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 35 DE LAS DISPOSICIONES DE  
CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y OTROS  
PARTICIPANTES DEL MERCADO**



**Fibra Uno Administración, S.C.**  
FIDEICOMITENTE

**Actinver**

**Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como  
fiduciario del fideicomiso número 1401 (“Fibra Uno”)  
FIDUCIARIO EMISOR**

**Domicilio del Fiduciario:** Montes Urales 540, Piso 3, Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, México, 11000.

**Domicilio del Fideicomitente:** Antonio Dovalí Jaime 70 Torre B, Piso 11, Col. Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, México, 01219.

**Clave de pizarra:** FUNO 11.

Todos los términos utilizados con mayúscula inicial en esta portada y que no estén definidos en forma específica en la misma, tendrán el significado que se les atribuye en el glosario que se incluye la sección “1. Glosario de Términos y Definiciones” de la presente declaración de información por reestructura societaria (el “Folleto Informativo” o el “Folleto”).

Fibra Uno publicó una convocatoria para celebrar una asamblea general ordinaria de tenedores el 7 de junio de 2024 en el periódico “El Economista” y el 10 de junio en el Diario Oficial de la Federación, a ser celebrada el 21 de junio de 2024 (la “Asamblea de Tenedores FUNO”), para someter a consideración de sus Tenedores la aprobación de la Transacción descrita en el presente Folleto Informativo, la cual, como quedará explicado en el presente, representa una reestructura societaria, en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y los términos y condiciones de la misma.

### **Breve Resumen de la Transacción**

La Transacción consiste en llevar a cabo diversas operaciones con el objeto de consolidar activos industriales de Fibra Uno con los de Terrafina y los Activos del Portafolio Júpiter, directa o indirectamente, en un acto o en una sucesión de actos en el tiempo, de cualquier manera permitida por la legislación aplicable y que resulte viable eficiente y conveniente a

juicio de Fibra Uno, su Comité Técnico y/o sus apoderados o delegados especiales autorizados para tales efectos. Se espera que los Activos del Portafolio Final representen aproximadamente 487 Activos.

La propuesta de Fibra Uno a Terrafina, y que se someterá a nuestros tenedores en la próxima asamblea, se resume en: (i) la consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de tres portafolios de activos del sector industrial, derechos, y pasivos relacionados, descritos en el presente, como Portafolio FUNO, Portafolio Júpiter y Portafolio Terra; (ii) la aportación a Terrafina y/o la adquisición por parte de ésta del Portafolio Júpiter, y de un derecho de adquisición preferente; y (iii) la consecuente entrega por parte de Terrafina, a través de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. **La propuesta de Fibra Uno considera valuaciones a múltiplos iguales de los portafolios a consolidarse a un valor mínimo por CBFÍ de Terrafina de MNX\$49.63 (cuarenta y nueve Pesos 63/100 M.N), mismo que podría incluir mejoras, cambios o adiciones, incluyendo un componente en efectivo (en favor de los tenedores de Terrafina), a discreción de Fibra Uno y Nearshoring Experts & Technology S.C. o los acuerdos que sean alcanzados entre las partes.**

**Las características de la Transacción aquí descrita, de los portafolios de activos y metodología de implementación pueden variar y dependen en gran medida de análisis, negociaciones, diferentes situaciones y circunstancias, autorizaciones y actos de diferente naturaleza, por lo que Fibra Uno solicitará a sus tenedores autorización amplia para que su Comité Técnico y/o sus apoderados o delegados especiales autorizados al efecto, cuenten con autorización amplia, para diseñar, negociar, acordar, implementar y perfeccionar cualesquiera opciones y alternativas que sean necesarios o convenientes y con ello, llevar a cabo la Transacción consolidando los Portafolios de las Partes en la Transacción.**

En la próxima asamblea de tenedores, se les solicitará la ampliación de las resoluciones aprobadas en la asamblea de tenedores de fecha 9 de octubre de 2023 a efecto de llevar a cabo la Transacción y que dichos tenedores instruyan a los órganos y apoderados de Fibra Uno a negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requiera para la implementación y el perfeccionamiento de la Transacción, en cualesquiera términos que resulten derivado de los acuerdos entre las partes.

Para llevar a cabo la Transacción se propone valorar los Portafolios y sus Activos aplicando un *cap rate* igual o equivalente, de conformidad con la generación de Ingreso Operativo Neto (NOI) de cada uno de éstos; sin embargo, a fin de buscar obtener un resultado favorable, se propone que dicha metodología considere distintos componentes, mejoras y cambios que se consideren necesarios y/o convenientes por los representantes o delegados especiales de Fibra Uno, y que inclusive, se considere la posibilidad de que alguno o algunos de los Activos no formen parte de la Transacción, según sea necesario o conveniente a juicio de Fibra Uno.

De consumarse la Transacción, el Portafolio Final estaría integrado por los aproximadamente 487 Activos mencionados, con 11.6 millones de metros cuadrados de ABR, lo cual representa aproximadamente el 17.9% del ABR de propiedades industriales en México. Adicionalmente, dicho Portafolio Final contaría con una reserva territorial de

alrededor de 1.5 millones de metros cuadrados y un *pipeline* para adquirir activos con vocación o uso industrial que favorecerían al potencial de crecimiento de los vehículos y/o fideicomisos que consoliden los Activos, lo cual se describirá con mayor detalle más adelante en el presente Folleto Informativo.

### **Características de los Títulos**

La Transacción contemplada en este Folleto Informativo sobre Reestructura Societaria, no afectará de manera alguna el número ni las características de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra FUNO 11 (los "CBFIs FUNO 11") o a los derechos que los mismos confieren a sus Tenedores.

A la fecha del presente Folleto Informativo hay, al 31 de diciembre de 2023, 3,807,288,235 CBFIs FUNO 11 en circulación. Los CBFIs FUNO 11 se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores ("RNV") que mantiene la CNBV de conformidad con: (i) el oficio número 153/30424/2011 de fecha 2 de febrero de 2011, mediante el cual la CNBV autorizó la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2011-001; (ii) el oficio número 153/8150/2012 de fecha 8 de marzo de 2012, mediante el cual la CNBV resolvió actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, con el número 2679-1.81-2012-002; (iii) el oficio número 153/8172/2012 de fecha 15 de marzo de 2012, mediante el cual la CNBV autorizó, entre otros, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2012-003; (iv) el oficio número 153/8815/2012 de fecha 28 de agosto de 2012, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2012-004; (v) el oficio número 153/6244/2013 de fecha 28 de enero de 2013, la CNBV autorizó, entre otras cosas, la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-007; (vi) el oficio número 153/6337/2013 de fecha 15 de febrero de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-008; (vii) el oficio número 153/6875/2013 de fecha 7 de junio de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-011; (viii) el oficio número 153/6837/2013 de fecha 24 de junio de 2013, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2013-012; (ix) el oficio número 153/106308/2014 de fecha 4 de febrero de 2014, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2014-015; (x) el oficio número 153/106789/2014 de fecha 6 de junio de 2014, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2014-018; (xi) el oficio número 153/4977/2015 de fecha 16 de enero de 2015, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2015-023; (xii) el oficio número 153/6091/2015 de fecha 17 de diciembre de 2015, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 2679-1.81-2015-025; (xiii) el oficio número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017, la CNBV autorizó: (a) la inscripción preventiva de CBFIs en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, con el número de inscripción 2679-1.81-2017-031 y (b) la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número referido en el inciso (a) anterior; (xiv) el oficio número 153/12100/2018 de fecha 30 de julio de 2018, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, con el número 3265-1.81-2018-006; (xv) el oficio número 153/11841/2019 de fecha 17 de septiembre de 2019, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número

3265-1.81-2019-012, (xvi) el oficio número 153/12313/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 3265-1.81-2019-013 y (xvii) el oficio número 153/2769/2022 de fecha 11 de abril de 2022, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV con el número 3265-1.81-2022-027.

### **Datos relativos a Fibra Uno**

La información relativa a la presente sección se incorpora por referencia al reporte anual publicado por Fibra Uno el 26 de abril de 2024.

**LA INFORMACIÓN SOBRE TERRAFINA, INCLUYENDO SU SITUACIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, OPERATIVA Y/O JURÍDICA CONTENIDA EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FUE EXTRAÍDA DE LOS REPORTES ANUALES DE TERRAFINA DE AÑOS ANTERIORES, DE LOS REPORTES TRIMESTRALES, EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIDA Y DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO POR PARTE DE TERRAFINA EN SU PÁGINA DE INTERNET <https://www.terrafinamx.com/> Y LAS PÁGINAS DE INTERNET DE LA CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) Y LA BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), EN EL ENTENDIDO, QUE DICHAS PÁGINAS (O SU CONTENIDO) NO FORMAN PARTE DEL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO.**

**LA INFORMACIÓN DE FIBRA UNO PRESENTADA EN EL PRESENTE FOLLETO TIENE COMO OBJETIVO PROVEER A SUS TENEDORES CON LA INFORMACIÓN RELACIONADA CON LA TRANSACCIÓN, POR LO QUE PARA UNA INFORMACIÓN COMPLETA LES ROGAMOS CONSULTAR SU REPORTE ANUAL, SUS REPORTES TRIMESTRALES, EVENTOS RELEVANTES Y DEMÁS INFORMACIÓN PREPARADA, DIFUNDIDA Y DE OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO POR PARTE DE FIBRA UNO EN SU PÁGINA DE INTERNET <https://funo.mx/> Y LAS PÁGINAS DE INTERNET DE LA CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) Y LA BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), EN EL ENTENDIDO, QUE DICHAS PÁGINAS (O SU CONTENIDO) NO FORMAN PARTE DEL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO.**

**FIBRA UNO TOMÓ LA DECISIÓN DE PONER A CONSIDERACIÓN DE SU ASAMBLEA DE TENEDORES LA TRANSACCIÓN, EXCLUSIVAMENTE CON BASE EN INFORMACIÓN RELEVANTE QUE TERRAFINA HA PREPARADO, DIFUNDIDO Y PUESTO A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO INVERSIONISTA.**

**EN CONSECUENCIA, NI FIBRA UNO, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR DE FIBRA UNO TIENEN NI ASUMEN, NI PODRÁ INTERPRETARSE QUE TENDRÁN O ASUMIRÁN, RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DE LA INFORMACIÓN DE TERRAFINA INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN QUE TERRAFINA PUDIERA INCURRIR CON MOTIVO DE DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN FALSA, INEXACTA O QUE PUDIERE INDUCIR AL ERROR AL PÚBLICO INVERSIONISTA.**

**LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA UNO QUE SE INCLUYE EN ESTE FOLLETO INFORMATIVO FUE ELABORADA CONSIDERANDO QUE LA TRANSACCIÓN QUE SE DESCRIBE EN EL PRESENTE FOLLETO INFORMATIVO SE LLEVÓ A CABO EN LOS TÉRMINOS DESCRITOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO. IGUALMENTE, DICHA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA DE FIBRA UNO ESTÁ SUJETA A VARIACIONES DERIVADAS DEL RESULTADO REAL DE SUS OPERACIONES FUTURAS, ASÍ COMO A LOS EFECTOS DE OTROS FACTORES QUE ESTÁN FUERA DEL CONTROL DE LA ADMINISTRACIÓN DE FIBRA UNO. EN CONSECUENCIA, LA INFORMACIÓN FINANCIERA PROFORMA PODRÍA NO SER UN REFLEJO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA, NI DE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN REALES DE FIBRA UNO COMO RESULTADO DE LA TRANSACCIÓN.**

**LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.**

Ciudad de México, a 10 de junio de 2024

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo, contiene cierta información general a la fecha respecto a Fibra Uno, así como información pública de Terrafina. La información se presenta en forma resumida y no pretende ser completa. No existe representación o garantía alguna, expresa o implícita, respecto a la exactitud, la imparcialidad o la integridad de esta información.

La información relacionada con este Folleto Informativo se obtuvo a partir de fuentes públicas fidedignas y Fibra Uno no asume ninguna representación o garantía en cuanto a la exactitud de dicha información. Este documento no constituye una oferta, en todo o en parte.

Este documento puede contener ciertas declaraciones a futuro e información relativa a Fibra Uno y la Transacción que reflejan las opiniones actuales de Fibra Uno y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como “creer”, “anticipar”, “considerar”, “esperar”, “prevé”, o cualquier otra palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este documento respecto de la Transacción. En ningún caso, ni Fibra Uno ni sus subsidiarias o empresas relacionadas serán responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en este documento.

Este documento no constituye una oferta o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor. Ni este documento, ni nada contenido en el mismo constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno para las partes de la Transacción.

## ÍNDICE

<b>1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES</b>	8
<b>2. RESUMEN EJECUTIVO</b>	14
a) <i>Breve Descripción del Fideicomiso</i>	14
b) <i>Aspectos Relevantes de la Transacción</i>	16
<b>3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN</b>	21
a) <i>Descripción Detallada de la Transacción</i>	21
b) <i>Objetivo de la Transacción</i>	23
c) <i>Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción</i>	24
d) <i>Fecha de Aprobación de la Transacción</i>	24
e) <i>Información Adicional respecto de la Transacción</i>	25
f) <i>Diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la Transacción</i>	34
g) <i>Tratamiento Contable de la Transacción</i>	34
h) <i>Consecuencias Fiscales de la Transacción</i>	35
<b>4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN</b>	37
a) <i>Información del Fideicomiso</i>	37
<b>5. FACTORES DE RIESGO</b>	39
<b>6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA</b>	45
<b>7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA</b>	47
<b>8. CONTRATOS RELEVANTES</b>	53
<b>9. PERSONAS RESPONSABLES</b>	55
a) <i>Administrador</i>	55
b) <i>Fiduciario</i>	56
c) <i>Representante Común</i>	57
<b>10. ANEXOS</b>	58

## GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Folleto Informativo y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en el presente apartado o en su defecto en el Fideicomiso Fibra Uno y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable.

<u>Términos</u>	<u>Significados</u>
<b>ABR</b>	Significa área bruta rentable.
<b>Activos</b>	Significa, conjuntamente, las inversiones y los activos que cumplan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, incluyendo: (i) Bienes Inmuebles (incluyendo de manera enunciativa, pero no limitativa, Bienes Inmuebles de vocación industrial), con todo lo que les corresponde por ley o de hecho (incluyendo los derechos fideicomisarios de los fideicomisos cuyo patrimonio se integre por dichos Bienes Inmuebles); (ii) los edificios y construcciones en dichos Bienes Inmuebles; (iii) los financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles, con garantía hipotecaria sobre dichos Bienes Inmuebles; (iv) los Contratos de Arrendamiento; (v) los Derechos de Arrendamiento; y (vi) los derechos fideicomisarios sobre los Fideicomisos Subsidiarios.
<b>Administrador</b>	F1 Management, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso Fibra Uno, que nos proporciona los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio del Fideicomiso Fibra Uno, detentará y controlará como socio al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador del Fideicomiso Fibra Uno, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso Fibra Uno y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
<b>Arrendatario</b>	Significa cualquier Persona que con tal carácter sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
<b>Asesor</b>	Significa Fibra Uno Administración, S.C.
<b>Auditor Externo</b>	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso Fibra Uno; en



el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.

<b>Bienes Inmuebles</b>	Significa conjuntamente los Inmuebles que se destinen al arrendamiento.
<b>BMV</b>	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
<b>CBFIs FUNO 11 o CBFIs</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “FUNO 11” emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso Fibra Uno, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables.
<b>CBFIs TERRA 13</b>	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “TERRA 13” emitidos por Terrafina de conformidad con el Fideicomiso Terrafina, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables.
<b>Circular Única de Emisoras</b>	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean reformadas de tiempo en tiempo.
<b>CNBV</b>	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
<b>Convenios de Aportación</b>	Significa, conjuntamente, los Convenios de Aportación del Portafolio Industrial FUNO, los Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter y los Convenios de Aportación del Portafolio Terrafina.
<b>Convenios de Aportación del Portafolio Industrial FUNO</b>	Significa los convenios a través de los cuales Fibra Uno aportará el Portafolio Industrial FUNO a los vehículos y/o fideicomisos que se celebren al efecto (en su caso, con Derecho de Readquisición).
<b>Convenios de Aportación del Portafolio Júpiter</b>	Significa los convenios a través de los cuales el Portafolio Júpiter sería aportado de manera directa o indirecta al patrimonio de los vehículos y/o fideicomisos que se celebren al efecto (en su caso, con derecho de readquisición).
<b>Convenios de Aportación del Portafolio Terrafina</b>	Significa los convenios a través de los cuales Terrafina aportaría, directa o indirectamente el Portafolio Terrafina al

	patrimonio de los vehículos y/o fideicomisos que se celebren al efecto (en su caso, con Derecho de Readquisición).
<b>Derechos de Arrendamiento</b>	Significa los derechos consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de Contratos de Arrendamiento celebrados en relación con cualquier Bien Inmueble.
<b>Derecho de Adquisición Preferente sobre Activos E-Group</b>	Significa el derecho de preferencia que conforme al convenio o convenios que se celebren al efecto, ciertos miembros de las Familias Relevantes otorgarían a Terrafina, consistente en el derecho para adquirir preferentemente, bajo los mismos términos y condiciones que se lleguen a negociar respecto cualquier activo perteneciente al sector industrial.
<b>Derecho de Readquisición</b>	Significa el derecho que, en su caso y, de conformidad con los vehículos y/o fideicomisos que se celebren al efecto para consolidar los Activos del Portafolio Final y los Convenios de Aportación tengan respectivamente Fibra Uno y Terrafina, para readquirir la propiedad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos al patrimonio de los vehículos y/o fideicomisos que se celebren al efecto.
<b>Derechos Fideicomisarios</b>	Significa los derechos concedidos a los fideicomisarios de los fideicomisos que se celebren relacionados a la Transacción, en los términos de los mismos, incluyendo además, aquellos derechos previstos en el artículo 390 de la LGTOC.
<b>Deuda Inicial al Concluir la Transacción</b>	Significa la deuda que, en su caso, pretende asumirse en los vehículos y/o fideicomisos que se celebren al efecto derivado de la aportación del Portafolio Industrial FUNO, del Portafolio Júpiter y del Portafolio Terrafina al patrimonio de los mismos.
<b>E-Group</b>	Significa el Grupo de Personas integrados por personas físicas y morales mexicanas, incluyendo fideicomisos, dedicadas a la adquisición, desarrollo, alquiler y operación de desarrollos inmobiliarios en México, incluyendo desarrollos industriales, comerciales, turísticos, de oficinas y de uso mixto relacionados con los socios fundadores.
<b>E-Group Otorgante</b>	Significa ciertos miembros de las Familias Relevantes.
<b>Familias Relevantes</b>	Tiene el significado que se le atribuya a dicho término en el Fideicomiso de Fibra Uno.
<b>Fibras</b>	Significa los fideicomisos de bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento,

sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

**Fideicomiso Fibra Uno, Emisor, Fibra Uno o la Fibra Fideicomiso Terrafina**

Significa nuestro contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces.

Significa el fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número F/00939 y celebrado originalmente el 29 de enero de 2013, según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier momento y actualmente celebrado entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario y asesor, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo financiero como representante común de los tenedores de los CBFIs TERRA 13, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como asesor y TF Administradora, S. de R.L. de C.V. como subsidiaria.

**Fideicomitente**

Significa Fibra Uno Administración, S.C.

**Fideicomitente Adherente**

Significa cualquier persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso Fibra Uno, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso Fibra Uno y en el convenio de adhesión respectivo.

**Fiduciario o Emisor**

Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso Fibra Uno.

**Inmueble**

Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados y los derechos reales sobre los mismo; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de Inmuebles al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.

**ISR**

Significa el impuesto previsto por la LISR.

<b>IVA</b>	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
<b>Legislación Aplicable</b>	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
<b>LIVA</b>	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
<b>LISR</b>	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
<b>LMV</b>	Significa la Ley del Mercado de Valores.
<b>México</b>	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
<b>Patrimonio del Fideicomiso Fibra Uno</b>	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso Fibra Uno.
<b>Pesos o Ps. \$.</b>	Significa la moneda de curso legal en México.
<b>Portafolio Final</b>	Significa, conjuntamente, los 182 (ciento ochenta y dos) Activos que conforman el Portafolio Industrial FUNO, los 18 (dieciocho) Activos que conforman el Portafolio Júpiter y los 287 (doscientos ochenta y siete) Activos que conforman el Portafolio Terrafina, dando un total de 487 (cuatrocientos ochenta y siete) Activos, así como la deuda relacionada con dichos portafolios.
<b>Portafolio Industrial FUNO</b>	Significa los 182 (ciento ochenta y dos) Activos a ser aportados, con Derecho de Readquisición, por Fibra Uno al patrimonio de los vehículos y/o fideicomisos que se celebren al efecto, incluyendo aproximadamente 1.1 millones de metros cuadrados de suelo disponible para desarrollar más de 500 mil metros cuadrados de ABR, así como la deuda relacionada con dichos Activos.
<b>Portafolio Júpiter</b>	Significa los 18 (dieciocho) Activos que deberán ser adquiridos por Terrafina, entre otros, de E-Group.
<b>Portafolio Terrafina</b>	Significa los 287 (doscientos ochenta y siete) Activos cuyo titular es Terrafina (directa o indirectamente a través de fideicomisos u otros vehículos).
<b>Propietario</b>	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron Activos al Patrimonio del Fideicomiso Fibra Uno, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso Fibra Uno.

<b>Rentas</b>	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.
<b>Representante Común</b>	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
<b>RNV</b>	Significa el Registro Nacional de Valores.
<b>Tenedores</b>	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
<b>Terrafina</b>	Significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/00939.
<b>Transacción</b>	Significa el acto o sucesión de actos en el tiempo, a través de los cuales se consolidarían los Activos del Portafolio Industrial FUNO con los del Portafolio Terrafina y los Activos del Portafolio Júpiter, misma que se describe en el presente Folleto Informativo.

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este documento, respecto a nosotros y a los estados financieros históricos y proforma que aparecen en este documento, y la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente documento. Las referencias que se hacen en este documento a “Fideicomiso Fibra Uno”, “FIBRA UNO”, “Fideicomiso”, “nosotros”, “nuestro/a”, “a nosotros” y “nuestra empresa” se refieren al fideicomiso irrevocable de administración identificado con el número 1401, junto con el Administrador del Fideicomiso Fibra Uno.

### a) Breve Descripción del Fideicomiso Fibra Uno

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de marzo de 2024, continuamos siendo la FIBRA más grande de México en relación a número de propiedades, área bruta rentable, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestro portafolio inmobiliario representa uno de los más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones premium y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal neto y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

A efectos de que el Fideicomiso Fibra Uno pueda mantenerse como una FIBRA, ha invertido sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento, así como en el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles.

Fibra Uno desarrolla, adquiere, posee, opera y arrienda Activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México. Fibra Uno está diseñada para generar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante la apreciación de sus Activos.

Las principales oficinas de Fibra Uno se encuentran ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No 70 Zedec Santa Fe, Ciudad de México, 01210, teléfono (55) 4170 7070.

Para mayor información sobre Fibra Uno, consultar los reportes anuales de Fibra Uno publicados, así como toda la información divulgada por Fibra Uno en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.funo.mx/> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

b) Terrafina

Terrafina es un fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número F/00939 cuyo fiduciario es CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Terrafina es el emisor de los CBFIs TERRA 13, los cuales se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3239-1.81-2013-001 y cotizan en la BMV con la clave de pizarra "TERRA 13".

Terrafina tiene su domicilio en Paseo de la Reforma 115, piso 5, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, México.

Para mayor información sobre Terrafina, se sugiere consultar el reporte anual de Terrafina de años anteriores, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafinamx.com/> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

c) *Aspectos Relevantes de la Transacción*

La Transacción consiste en llevar a cabo diversas operaciones con el objeto de consolidar activos industriales de Fibra Uno con los de Terrafina y los Activos del Portafolio Júpiter, directa o indirectamente, en un acto o en una sucesión de actos en el tiempo, de cualquier manera permitida por la legislación aplicable y que resulte viable eficiente y conveniente a juicio de Fibra Uno, su Comité Técnico y/o sus apoderados o delegados especiales autorizados para tales efectos. Se espera que los Activos del Portafolio Final representen aproximadamente 487 Activos.

La propuesta de Fibra Uno a Terrafina, y que se someterá a nuestros tenedores en la próxima asamblea, se resume en: (i) la consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de tres portafolios de activos del sector industrial, derechos, y pasivos relacionados, descritos en el presente, como Portafolio FUNO, Portafolio Júpiter y Portafolio Terra; (ii) la aportación a Terrafina y/o la adquisición por parte de ésta del Portafolio Júpiter, y de un derecho de adquisición preferente; y (iii) la consecuente entrega por parte de Terrafina, a través de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. **La propuesta de Fibra Uno considera valuaciones a múltiplos iguales de los portafolios a consolidarse a un valor mínimo por CBFÍ de Terrafina de MNX\$49.63 (cuarenta y nueve Pesos 63/100 M.N), mismo que podría incluir mejoras, cambios o adiciones, incluyendo un componente en efectivo (en favor de los tenedores de Terrafina), a discreción de Fibra Uno y Nearshoring Experts and Technology S.C. o los acuerdos que sean alcanzados entre las partes.**

Consideramos que en caso de lograrse la consolidación de los Activos del Portafolio Industrial FUNO, del Portafolio Júpiter y del Portafolio Terrafina, se estaría creando una de las mejores opciones para inversionistas que buscan un vehículo líquido, con crecimiento y exposición directa a las tendencias de nearshoring, logística y *e-commerce* en México. Asimismo, dicha consolidación reafirma la convicción de Fibra Uno en el segmento industrial y sienta las bases para poder continuar creciendo e invirtiendo en dicho segmento, aprovechando esta nueva plataforma y el amplio inventario de Activos industriales de E-Group.

Es importante mencionar que la información presentada en el presente Folleto Informativo, asume la consolidación de los tres portafolios que se describen en el documento de forma simultánea; sin embargo, podríamos llevar a cabo la Transacción mediante operaciones de consolidación parciales y no necesariamente en un solo acto de manera simultánea dependiendo de los acuerdos finales que se obtengan de las distintas partes involucradas en la Transacción.

**Las características de la Transacción aquí descrita, de los portafolios de activos y metodología de implementación pueden variar y dependen en gran medida de análisis, negociaciones, diferentes situaciones y circunstancias, autorizaciones y actos de diferente naturaleza, por lo que Fibra Uno solicitará a sus tenedores autorización amplia para que su Comité Técnico y/o sus apoderados o delegados especiales autorizados al efecto, cuenten con autorización amplia, para diseñar, negociar, acordar, implementar y perfeccionar cualesquiera opciones y alternativas que sean necesarios o convenientes y**






**con ello, llevar a cabo la Transacción consolidando los Portafolios de las Partes en la Transacción.**

En la próxima asamblea de tenedores, se les solicitará la ampliación de las resoluciones aprobadas en la asamblea de tenedores de fecha 9 de octubre de 2023 a efecto de llevar a cabo la Transacción y que dichos tenedores instruyan a los órganos y apoderados de Fibra Uno a negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requiera para la implementación y el perfeccionamiento de la Transacción, en cualesquiera términos que resulten derivado de los acuerdos entre las partes.

Entre otros, se espera acordar con Terrafina cambios en su estructura corporativa para que sean consideradas consistentes con nuestra propuesta, así como la culminación del proceso de internalización del asesor de Terrafina. Además, se pretende que, los vehículos y/o fideicomisos que al efecto se celebren lancen diversas ofertas de intercambio respecto de ciertos bonos senior emitidos por Fibra Uno y por Terrafina. No se puede asegurar que dichas ofertas serán exitosas.

Si bien se espera que los órganos corporativos de Terrafina aprueben todos los elementos propuestos en sus próximas asambleas con relación a la Transacción, Fibra Uno y Terrafina podrán acordar la implementación de la Transacción, independientemente de la materialización de todos o algunos de los elementos descritos en este Folleto. No esperamos solicitar autorizaciones ulteriores o subsecuentes a nuestros tenedores para implementar la Transacción.

**La propuesta de Fibra Uno considera valuaciones a múltiplos iguales de los portafolios a consolidarse a un valor mínimo por CBFÍ de Terrafina de MNX\$49.63 (cuarenta y nueve Pesos 63/100 M.N), mismo que podría incluir mejoras, cambios o adiciones, incluyendo un componente en efectivo (en favor de los tenedores de Terrafina), a discreción de Fibra Uno y Nearshoring Experts & Technology S.C. o los acuerdos que sean alcanzados entre las partes.**

Portafolio	NOI MXN mm	Cap Rate	Valor del Portafolio	Deuda Neta <i>(Fully Diluted)</i>	Capital	CBFIs (millones)	\$/CBFI
	\$7,664		\$108,556	\$47,568	\$60,988	1,228.9	\$49.63
 Júpiter	\$2,200	7.06%	\$31,158	\$2,475	\$28,683	577.9	\$49.63
	\$4,003		\$56,707	\$18,368	\$38,339	772.5	\$49.63
<b>TOTAL</b>	<b>\$13,867</b>	<b>7.06%</b>	<b>\$196,421</b>	<b>\$68,411</b>	<b>\$128,010</b>	<b>2,579.3</b>	<b>\$49.63</b>

Fuente: Información de FUNO y la compañía. Estimación con base en cifras del reporte publicado al 1T24 anualizadas incorporando la participación proporcional del sidcar y el JV por Terrafina.  
Nota: cifras convertidas a un tipo de cambio de MXN \$17.84 por US\$.

De consumarse la Transacción, el Portafolio Final estaría integrado por los aproximadamente 487 Activos mencionados, con 11.6 millones de metros cuadrados de ABR, lo cual representa aproximadamente el 17.9% del ABR de propiedades industriales en México. Adicionalmente, dicho Portafolio Final contaría con una reserva territorial de alrededor de 1.5 millones de metros cuadrados y un *pipeline* para adquirir activos con vocación o uso industrial que favorecerían al potencial de crecimiento de los vehículos y/o fideicomisos que consoliden los Activos, lo cual se describirá con mayor detalle más adelante en el presente Folleto Informativo.

- **Se pretende que Fibra Uno controle a Terrafina y los Activos de la Transacción.**

Como parte de los documentos a ser celebrados con motivo de la Transacción, Fibra Uno pretende obtener el control directo y/o indirecto tanto de los Activos que conforman el Portafolio Industrial FUNO, el Portafolio Terrafina y el Portafolio Júpiter como de Terrafina, lo cual, de llevarse a cabo, implicaría, entre otras cosas, consolidar su información para efectos contables y a su vez, que Fibra Uno controle y consolide los vehículos y/o fideicomisos, directa o indirectamente, que se celebren al efecto.

- **Se pretende que el o los vehículos y/o fideicomisos a través de los cuales se consoliden los Activos de los portafolios adquieran diferentes pasivos relacionados con el Portafolio Industrial FUNO, el Portafolio Júpiter y el Portafolio Terrafina mediante diversas operaciones.**

Para mayor información relacionada con los pasivos que serían asumidos por los vehículos y/o fideicomisos en los cuales se consolidarían los Activos de los portafolios, favor de referirse al apartado “(ii) Deuda Inicial al Concluir la Transacción” de la subsección “e) Información Adicional respecto de la Transacción” de la sección “3. Información detallada sobre la Transacción” del presente Folleto Informativo.

- **Porcentajes de participación.**

Fibra Uno pretende que los documentos que sean celebrados con relación a la Transacción, hagan constar el porcentaje de participación individual en la Transacción y los vehículos y/o fideicomisos resultantes de la misma, en las siguientes proporciones que se han estimado y que podrían modificarse una vez que se acuerden los términos definitivos de la Transacción entre las partes: (i) Fibra Uno sería titular de aproximadamente 48% (cuarenta y ocho por ciento) de la participación, y (ii) Terrafina sería titular de aproximadamente 52% (cincuenta y dos por ciento), una vez que se lleve a cabo la consolidación de los Activos que integran el Portafolio Final.

**La propuesta de Fibra Uno considera valuaciones a múltiplos iguales de los portafolios a consolidarse a un valor mínimo por CBFÍ de Terrafina de MNX\$49.63 (cuarenta y nueve Pesos 63/100 M.N), mismo que podría incluir mejoras, cambios o adiciones, incluyendo un componente en efectivo (en favor de los tenedores de Terrafina), a discreción de Fibra Uno y Nearshoring Experts & Technology o los acuerdos que sean alcanzados entre las partes.**

- **Convenios diversos**

Se tiene contemplado la posibilidad de celebrar uno o diversos convenios entre las partes, con el objeto de que Terrafina adquiera el Derecho de Adquisición Preferente sobre Activos E-Group otorgado en forma exclusiva sobre inmuebles del sector industrial originalmente otorgado por ciertos miembros de las Familias Relevantes a favor de Fibra Uno.

Asimismo, se tiene previsto que ciertos miembros de las Familias Relevantes otorguen el Derecho de Adquisición Preferente sobre Activos E-Group originalmente otorgado por los mismos a Fibra Uno. Se prevé que dicho derecho se mantenga vigente, bajo ciertos supuestos a negociar y acordar por los apoderados de Fibra Uno.

- **Internalización de Terrafina y Fibra Uno**

Actualmente se han iniciado los procedimientos por los cuales se pretende llevar a cabo la internalización de la administración de Terrafina y de la administración externa de Fibra Uno.

Respecto a la internalización de Terrafina, durante febrero de 2024, Terrafina anunció que buscaría opciones para finiquitar el contrato de administración que actualmente tiene con PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., entidad perteneciente al grupo PGIM

Real Estate. Lo anterior con el objetivo de iniciar un proceso de internalización de su administración.

Por su parte, el pasado 9 de octubre de 2023, la Asamblea de Tenedores de Fibra Uno, con un récord histórico de asistencia del 89%, y la votación favorable del 100% de los presentes, autorizó, entre otras cosas, la constitución de un comité independiente Ad Hoc (el “Comité”), integrado por tres miembros independientes del comité técnico de Fibra Uno, para que, entre otros asuntos, el Comité presente a los propietarios del Asesor y F2 Services, S.C. (el “Representante Inmobiliario”) una oferta de internalización de los servicios inmobiliarios que estas entidades prestan en forma externa al Fideicomiso.

En caso de concretarse la internalización de Fibra Uno mencionada previo a la conclusión de la Transacción, no habría pago por honorario o comisión alguna al Asesor con motivo de las operaciones relacionadas con la Transacción. De igual forma, en caso de que la Transacción se lleve a cabo con posterioridad a la conclusión de la internalización descrita, el Asesor ha autorizado una dispensa y en consecuencia no cobrará comisión alguna a la que tiene derecho bajo el contrato de prestación de servicios vigente. En consecuencia, no existirán honorarios de adquisición ni honorarios o comisiones de administración ni de alguna otra índole generador con el Asesor de Fibra Uno con motivo de esta Transacción.

- **Gobierno Corporativo**

Pretendemos que una vez concretada la Transacción, se cuenten con disposiciones de gobierno corporativo aceptables para Fibra Uno en los vehículos, fideicomisos y sociedades resultantes de la Transacción.

- **Información financiera proforma**

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), en su carácter de auditores externos de Fibra Uno, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 - “Trabajos de aseguramiento sobre la *Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto*”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

Asimismo, la administración de Fibra Uno ha preparado estados financieros intermedios consolidados condensados proforma no auditados al 31 de marzo de 2024 y 2023 y por los tres meses terminados en esas fechas. Dichos estados financieros no han sido revisados por nuestros auditores externos.

Para información detallada respecto a la información financiera que se presente en este Folleto Informativo, ver sección “6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA”, del presente Folleto Informativo.

## 2. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

### a) Descripción Detallada de la Transacción

#### *Antecedentes:*

Con fecha 9 de octubre de 2023, la asamblea de tenedores de Fibra Uno, con un quórum de asistencia y votación récord, autorizó, entre otras cosas, la propuesta para llevar a cabo la segregación de los Activos Industriales (según dicho término quedó definido en el acta de asamblea levantada con motivo de la misma), del resto de activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso y su aportación a un vehículo de nueva creación en los términos expuestos cuyo fin primordial será el llevar a cabo inversiones o coinversiones en bienes inmuebles, inclusive con partes relacionadas, con vocación o uso industrial para ser otorgados en arrendamiento a terceros, así como, la operación y administración de dichos activos.

Asimismo aprobó que el vehículo a cuyo patrimonio serían aportados los Activos Industriales, lleve a cabo la contratación directa o indirecta de financiamientos, líneas de crédito, así como cualesquier medios de financiamiento, incluyendo la emisión directa o indirecta, de deuda pública o privada, nacional o extranjera, con o sin garantía, siempre y cuando se cumpla con los parámetros establecidos en el Fideicomiso o la legislación vigente aplicable, así como en su caso, obtener las autorizaciones requeridas conforme a las obligaciones vigentes del Fideicomiso, para llevar a cabo la transferencia o cesión de parte de la deuda del Fideicomiso, ligada a los Activos Industriales y sus accesorios a dicho vehículo.

De igual forma, se autorizó que se obtuvieran todos los trámites y/o actos frente a cualesquier autoridades gubernamentales o personas a fin de obtener todas las autorizaciones que correspondan conforme a la legislación vigente aplicable.

Entre otras actividades e intercambios con Terrafina, el día 24 de mayo de 2024, Nearshoring, Experts and Technology, S.C., con el soporte de Fibra Uno, presento a todos los tenedores de Terrafina y a su Comité Técnico, una oferta en firme, la cual está disponible para su consulta en [www.bmv.com](http://www.bmv.com) y [https://funo.mx/site\\_media/uploads/documentos/documento-m5sGK-1716592613.pdf](https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-m5sGK-1716592613.pdf).

#### *La Transacción:*

La Transacción consiste en llevar a cabo diversas operaciones con el objeto de consolidar activos industriales de Fibra Uno con los de Terrafina y los Activos del Portafolio Júpiter, directa o indirectamente, en un acto o en una sucesión de actos en el tiempo, de cualquier manera permitida por la legislación aplicable y que resulte viable eficiente y conveniente a juicio de Fibra Uno, su Comité Técnico y/o sus apoderados o delegados especiales autorizados para tales efectos. Se espera que los Activos del Portafolio Final representen aproximadamente 487 Activos.

La propuesta de Fibra Uno a Terrafina, y que se someterá a nuestros tenedores en la próxima asamblea, se resume en: (i) la consolidación, directa o indirecta, en una o más operaciones, de tres portafolios de activos del sector industrial, derechos, y pasivos relacionados, descritos en el presente, como Portafolio FUNO, Portafolio Júpiter y Portafolio Terra; (ii) la aportación a Terrafina y/o la adquisición por parte de ésta del Portafolio Júpiter, y de un derecho de adquisición preferente; y (iii) la consecuente entrega por parte de Terrafina, a través de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. **La Operación Propuesta considera valuaciones a múltiplos iguales de los portafolios a consolidarse a un valor mínimo por CBFÍ de Terrafina de MNX\$49.63 (cuarenta y nueve Pesos 63/100 M.N), mismo que podría incluir mejoras, cambios o adiciones, incluyendo un componente en efectivo (en favor de los tenedores de Terrafina), a discreción de Fibra Uno y Nearshoring o los acuerdos que sean alcanzados entre las partes.**

Las características de la Transacción aquí descrita, de los portafolios de activos y metodología de implementación pueden variar y dependen en gran medida de análisis, negociaciones, diferentes situaciones y circunstancias, autorizaciones y actos de diferente naturaleza, por lo que Fibra Uno solicitará a sus tenedores autorización amplia para que su Comité Técnico y/o sus apoderados o delegados especiales autorizados al efecto, cuenten con autorización amplia, para diseñar, negociar, acordar, implementar y perfeccionar cualesquiera opciones y alternativas que sean necesarios o convenientes y con ello, llevar a cabo la Transacción consolidando los Portafolios de las Partes en la Transacción.

En la próxima asamblea de tenedores, se les solicitará la ampliación de las resoluciones aprobadas en la asamblea de tenedores de fecha 9 de octubre de 2023 a efecto de llevar a cabo la Transacción y que dichos tenedores instruyan a los órganos y apoderados de Fibra Uno a negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requiera para la implementación y el perfeccionamiento de la Transacción, en cualesquiera términos que resulten derivado de los acuerdos entre las partes.

Entre otros, se espera acordar con Terrafina cambios en su estructura corporativa para que sean considerados consistentes con nuestra propuesta, así como la culminación del proceso de internalización del Asesor de Terrafina. Además, se pretende que, los vehículos y/o fideicomisos que al efecto se celebren lancen diversas ofertas de intercambio respecto de ciertos bonos senior emitidos por Fibra Uno y por Terrafina. No se puede asegurar que dichas ofertas serán exitosas.

**Si bien se espera que los órganos corporativos de Terrafina aprueben todos los elementos propuestos en sus próximas asambleas con relación a la Transacción, Fibra Uno y Terrafina podrán acordar la implementación de la Transacción, independientemente de la materialización de todos o algunos de los elementos descritos en este Folleto. No esperamos solicitar autorizaciones ulteriores o subsecuentes a nuestros tenedores para implementar la Transacción.**

**Asamblea Fibra Uno**

Fibra Uno publicó una convocatoria para celebrar la Asamblea de Tenedores FUNO el 7 de junio de 2024 en el periódico “El Economista” y el 10 de junio en el Diario Oficial de la Federación, a ser celebrada el 21 de junio de 2024, para someter a consideración de sus Tenedores la aprobación de la Transacción y los términos y condiciones de la misma, incluyendo la segregación de sus activos inmobiliarios con vocación o uso industrial en una coinversión con algún vehículo existente o de nueva creación como podría ser sin limitar, Terrafina.

Fibra Uno está buscando obtener el autorización para ampliar las resoluciones aprobadas en la asamblea de tenedores de fecha 9 de octubre de 2023 a efecto de llevar a cabo la Transacción y que dichos tenedores autoricen a los órganos y apoderados de Fibra Uno a negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requiera para la implementación y el perfeccionamiento de la Transacción (incluyendo la cesión del derecho que tiene para adquirir preferente cualquier Activo perteneciente al sector industrial que ciertos miembros de las Familias Relevantes tengan la intención de enajenar o adquirir) y en consecuencia consolidar los Activos del Portafolio Industrial FUNO con el Portafolio Terrafina y los Activos del Portafolio Júpiter, en un acto o en una sucesión de actos en el tiempo, de cualquier manera permitida por la legislación aplicable y que resulte viable, y conveniente a juicio de Fibra Uno, para lo cual se deberá aprobar al Comité Técnico y/o apoderados facultades amplias al efecto, para negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requiera para la implementación y el perfeccionamiento de la Transacción incluyendo la capacidad e modificar el valor al cual se llevaría a cabo la Transacción.

### **Autorización por parte de la COFECE**

Conforme a lo establecido en la legislación aplicable, en el caso de que la Asamblea de Tenedores FUNO apruebe llevar a cabo la Transacción mencionada en este Folleto Informativo, Fibra Uno y Terrafina requerirán obtener la autorización correspondiente de la Comisión Federal de Competencia Económica para poder llevar a cabo la consumación de la Transacción.

#### *b) Objetivo de la Transacción*

El objetivo principal de la Transacción consiste en lograr una consolidación de Activos con el propósito de crear la mejor opción para inversionistas que buscan un vehículo líquido, con crecimiento y exposición directa a las tendencias de nearshoring, logística y *e-commerce* en México, mediante la implementación de la Transacción.

Considerando la vida media de los Contratos de Arrendamiento del Portafolio Industrial FUNO, del Portafolio Júpiter y del Portafolio Terrafina, la cual es de 3.7 años, creemos que podría derivar en la potencial revalorización de la renta promedio de los Activos que serán parte del Portafolio Industrial FUNO, del Portafolio Júpiter y del Portafolio Terrafina en el corto y mediano plazo, teniendo oportunidad de aprovechar la expansión de rentas en el mercado y reflejarlo en *leasing spreads* positivos los próximos trimestres, especialmente en

los mercados en los que tenemos mayor descuento comparado con la media del mercado. A continuación, se incluye un gráfico que muestra las Rentas de los cinco mercados principales contra las Rentas del Portafolio Industrial FUNO, del Portafolio Júpiter y del Portafolio Terrafina, en el cual se observa que en los principales mercados existe espacio de crecimiento en rentas.

Los 5 Mercados Principales	ABR	Renta Actual (US\$ 000)	Renta Promedio en sitio (US\$)	Renta Promedio del Mercado (US\$)	Margen
Área metropolitana de la Ciudad de México	4,171,571	\$26,452	\$6.51	\$8.99	38.13%
Ciudad Juarez	1,151,509	\$5,805	\$5.10	\$6.90	35.17%
Área Metropolitana de Monterrey	964,987	\$5,720	\$6.00	\$6.75	12.45%
Toluca - Lerma	892,269	\$5,026	\$5.63	\$6.95	23.37%
Guadalajara	479,565	\$2,840	\$5.93	\$6.55	10.38%
<b>Total</b>	<b>7,659,901</b>	<b>\$45,843</b>	<b>\$5.98</b>	<b>\$7.99</b>	<b>33.48%</b>

*c) Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción*

(i) Fuentes de Financiamiento

A esta fecha no se tiene previsto llevar a cabo la contratación de algún financiamiento para ejecutar la Transacción y prevemos que los gastos de la Transacción a ser cubiertos por Fibra Uno sean pagados con recursos propios.

(ii) Gastos derivados de la Transacción:

Los gastos derivados de la negociación y consumación de la Transacción, tales como asesoría financiera, legal y de impuestos serán pagados con recursos propios de Fibra Uno y Terrafina. Se espera que los gastos derivados de la Transacción para Fibra Uno sean de aproximadamente \$500,000,000.00 (quinientos millones de pesos).

*d) Fecha de Aprobación de la Transacción*

Se espera que la Asamblea de Tenedores FUNO a ser celebrada el 21 de junio de 2024 resuelva sobre, entre otras, la ampliación de las resoluciones aprobadas en la asamblea de fecha 9 de octubre de 2023 para que, el Fiduciario lleve a cabo todos los actos necesarios para segregación de nuestros activos inmobiliarios con vocación o uso industrial y la aportación de los mismos a un vehículo público o privado, directamente o a través de coinversiones, considerando para tales efectos, todos los actos necesarios y convenientes para ello, incluyendo la aprobación para llevar a cabo una “reestructuración societaria” y la aprobación para facultar al Administrador a instruir al Fiduciario, a realizar los actos,



negociaciones y celebrar todos los documentos, que sean necesarios y/o convenientes para llevar a cabo la operación aquí descrita.

Se espera que dicha asamblea resuelva sobre la presentación, discusión y en su caso, aprobación de la Transacción incluyendo la segregación de sus activos inmobiliarios con vocación o uso industrial (incluyendo el derecho que tiene para adquirir preferente cualquier Activo perteneciente al sector industrial que ciertos miembros de las Familias Relevantes tengan la intención de enajenar o adquirir) en una coinversión con algún vehículo existente o de nueva creación como podría ser sin limitar, Terrafina.

Asimismo, Fibra Uno está buscando obtener la autorización amplia de sus Tenedores para llevar a cabo la Transacción (incluyendo la cesión del derecho que tiene para adquirir preferente cualquier Activo perteneciente al sector industrial que ciertos miembros de las Familias Relevantes tengan la intención de enajenar o adquirir) y en consecuencia consolidar los Activos del Portafolio Industrial FUNO con el Portafolio Terrafina y los Activos del Portafolio Júpiter, en un acto o en una sucesión de actos en el tiempo, de cualquier manera permitida por la legislación aplicable y que resulte viable y eficiente a juicio de Fibra Uno. Dichas autorizaciones y aprobaciones contemplan el empoderamiento y/ o delegación de facultades amplias al Comité Técnico y/o apoderados para diseñar, negociar, acordar implementar y perfeccionar la Transacción y cualesquiera opciones y alternativas que sean necesarios o convenientes y con ello llevar a cabo la Transacción, consolidando el Portafolio Final.

Para llevar a cabo la Transacción los órganos corporativos de Terrafina deberán llevar a cabo los actos necesarios para aprobar y ejecutar la Transacción, lo cual estimamos podría ocurrir en la segunda mitad del año 2024, sin embargo, no podemos asegurar que ello ocurrirá en dicho período o que en definitiva se obtengan dichas aprobaciones.

*e) Información Adicional respecto de la Transacción*

*(i) Deuda Inicial al concluir la Transacción*

Se tiene la intención de que el o los vehículos que consolidan el Portafolio Final adquiera(n) diversos pasivos relacionados con el Portafolio Industrial FUNO, el Portafolio Júpiter y con el Portafolio Terrafina como consecuencia y efectos de la Transacción, mediante diversas operaciones, las cuales pudieran ser ejecutadas parcialmente, de manera simultánea o sucesiva.

***Deuda relacionada con el Portafolio Industrial FUNO***

A continuación se mencionan los contratos y montos que estimamos se asumirían por los fideicomisos y/o vehículos mediante los cuales se lleve a cabo la Transacción como consecuencia de la aportación del Portafolio Industrial FUNO:

Fibra UNO Industrial	Moneda	Tasa	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo (MXN)	Saldo (USD)	Saldo en MXN (MXN)
Metlife (Doña Rosa)	MXN	Fija	11.58%	nov-28	737,729	-	737,729
Sindicado (Titan y Vermont)	USD	Variable	SOFR+2.10%	sep-27	-	750,000	13,380,000
Senior Notes due 2026	USD	Fija	5.25%	ene-26	-	400,000	7,136,000
Senior Notes due 2030	USD	Fija	4.87%	ene-30	-	387,500	6,913,000
Senior Notes due 2034	USD	Fija	7.38%	feb-34	-	300,000	5,352,000
Senior Notes due 2050	USD	Fija	6.39%	ene-50	-	437,500	7,805,000
Senior Notes due 2044	USD	Fija	6.95%	ene-44	-	350,000	6,244,000
<b>Subtotal</b>					737,729	2,625,000	<b>47,567,729</b>

\* Cifras al 31 de marzo de 2024.

La asunción de la deuda antes referida como consecuencia de la aportación del Portafolio Industrial FUNO será identificada en lo sucesivo como “Asunción de Deuda Bancaria FUNO”.

### *Deuda relacionada con el Portafolio Terrafina*

A continuación se mencionan los contratos y montos que estimamos se asumirían por los fideicomisos y/o vehículos mediante los cuales se lleve a cabo la Transacción como consecuencia de la aportación del del Portafolio Terrafina:

Fibra Terrafina	Moneda	Tasa	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo (MXN)	Saldo (USD)	Saldo en MXN (MXN)
Metlife	USD	Fija	4.75%	jul-27	-	150,000	2,676,000
Nuevo BBVA Term Loan	USD	Variable	SOFR+1.70%	jul-27	-	202,900	3,619,736
Nuevo BBVA RCF	USD	Variable	SOFR+1.50%	jul-27	-	183,000	3,264,720
BBVA Promissory Note 2023	USD	Variable	SOFR+0.95%	dic-24	-	50,000	892,000
Senior Notes due 2029	USD	Fija	4.96%	jul-29	-	486,200	8,673,808
<b>Subtotal</b>					-	1,072,100	<b>19,126,264</b>

\* Cifras al 31 de marzo de 2024.

Las asunción de la deuda antes referida será identificada en lo sucesivo como “Asunción de Deuda Bancaria Terrafina”.

### *Portafolio Júpiter*

A continuación se detallan los contratos y montos que se asumirían por los fideicomisos y/o vehículos mediante los cuales se lleve a cabo la Transacción como consecuencia de la aportación del Portafolio Júpiter.

Portafolio Júpiter	Moneda	Tasa	Tasa	Vencimiento	Saldo (MXN)	Saldo (USD)	Saldo en MXN (MXN)
Crédito Júpiter	MXN	Variable	TIE+2.25%	feb-29	1,877,593	-	1,877,593
Crédito Santín	MXN	Fija	7.46%	mar-31	597,850	-	597,850
<b>Subtotal</b>					2,475,442	-	<b>2,475,442</b>

\* Cifras al 31 de marzo de 2024.

Las asunciones de los créditos antes referidos serán identificadas en lo sucesivo como la “Asunción de Deuda Bancaria Júpiter”, y junto con la Asunción de Deuda Bancaria FUNO y la Asunción de Deuda Terrafina, integran la Deuda Inicial al Concluir la Transacción.

Pretendemos que Terrafina consolide en su totalidad los fideicomisos y vehículos por los cuales se lleve a cabo la Transacción, incluyendo la Deuda Inicial al Concluir la Transacción, que al 31 de marzo de 2024 ascendía a Ps. \$69,169,436. Dependiendo de las negociaciones finales entre las partes de la Transacción, podrá consolidarse un monto menor al indicado de la Deuda Inicial al Concluir la Transacción.

(ii) Gravámenes de los Activos Involucrados en la Transacción

A continuación se presenta una tabla con los gravámenes relacionados con la Deuda Inicial al Concluir la Transacción:

Hipotecarios	Tasa de Interés		Saldo en MXN (MXN)
Metlife (Doña Rosa)	11.58%	nov-28	737,729
Crédito Júpiter	TIE+2.25%	feb-24	1,877,593
<b>Total (MXN)</b>			<b>2,615,322</b>

\* Cifras al 31 de marzo de 2024.

(iii) Dictamen Valuatorio:

La valuación económica de la Transacción ha sido planteada por Fibra Uno considerando el ingreso operativo neto (*NOI* en inglés) anual de los portafolios de cada una de las partes involucradas a un *cap rate* homogéneo. Con base en los acuerdos que se concreten con motivo de la culminación de la Transacción, podrán existir efectos dilutivos para cualquiera de las partes al comparar la aportación de los portafolios a su valor reflejado en libros, con los porcentajes que prevalezcan finalmente.

Para efectos de la Transacción, no aplica la obtención de un dictamen valuatorio o de una opinión de razonabilidad de un tercero.

(iv) Descripción de los Activos:

**Portafolio Industrial FUNO**

El Portafolio Industrial FUNO está integrado por 182 Activos, divididos en 97 de la categoría de logística, 79 de la categoría de manufactura ligera, y 6 de la categoría *business parks*. Todos los Activos que conforman el Portafolio Industrial FUNO se encuentran estabilizados.

Los Activos del Portafolio Industrial FUNO se ubican estratégicamente en 19 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Puebla, Hidalgo, Morelos, Jalisco, Querétaro, Guanajuato, Aguascalientes, Zacatecas, Nuevo León, Baja California, Chihuahua, Coahuila, Tamaulipas, Durango, Sonora, Quintana Roo y Chiapas. Estos mercados son los más dinámicos y grandes de México. Al 31 de marzo de 2024, el ABR del Portafolio Industrial FUNO ascendía a 6,110,844 m<sup>2</sup>. El 49.1% del ABR total del Portafolio Industrial FUNO está ubicado en el área metropolitana de la Ciudad de México, lo que consideramos una de las ventajas competitivas más fuertes que se tienen. La Ciudad de México representa alrededor del 7.3% de la población mexicana y el 15.3% del PIB real del país<sup>1</sup>. La creciente demanda por inmuebles industriales con ubicación estratégica derivado de la centralización logística del país, la disponibilidad de energía eléctrica y la mano de obra calificada han convertido a la Ciudad de México y su área metropolitana en el principal destino para la inversión extranjera directa. Además del área metropolitana de la Ciudad de

<sup>1</sup> Fuente: INEGI: Producto Interno Bruto por Entidad Federativa y Población total por entidad federativa.

México, los principales mercados industriales en los que se ubican nuestros Activos incluyen Nuevo León, Toluca, Ciudad Juárez, Querétaro, Tamaulipas, Guadalajara y Tijuana, entre otros.

Notamos que la conformación detallada del Portafolio Industrial FUNO a que se refiere este Folleto podrá variar conforme avancen las revisiones y negociaciones entre las partes.

La siguiente tabla expone un resumen de la evolución del Portafolio Industrial FUNO:

	2022	2023	Mar 2024
Número de Propiedades	181	181	182
Área Bruta Rentable (millones de m2)	6.07	6.11	6.11
Tasa de Ocupación	97.9%	98.5%	98.3%
Plazo Promedio Remanente de los Contratos (años)	3.7	3.6	3.7
Ingresos por Rentas (Ps. millones)	7,342.92	7,626.21	7,667.6

Los Activos del Portafolio Industrial FUNO representan aproximadamente 6.1 millones de metros cuadrados de ABR. Adicionalmente, el Portafolio Industrial FUNO incluye un portafolio de aproximadamente 1.1 millones de metros cuadrados de suelo disponible para desarrollar más de 500 mil metros cuadrados de ABR adicional.

Los diez principales arrendatarios en términos de ABR y RFA representaban aproximadamente el 17.8% del ABR o el 17.7% del RFA del Portafolio Estabilizado. Ningún arrendatario representó individualmente más del 1.3% del ABR del Portafolio Industrial FUNO o más del 1.1% del RFA del Portafolio Industrial FUNO.

La siguiente tabla muestra la distribución de los arrendatarios del Portafolio Industrial FUNO por giro de negocio al 31 de marzo de 2024:

Industrias	ABR Ocupado	% ABR Ocupado
Logística de distribución	1,984,051	32.6%
Aeronáutica y Automotriz	1,043,258	17.4%
Alimentos y Bebidas	583,062	9.9%
Bienes de consumo	582,396	9.6%
Servicios Profesionales	498,378	8.4%
Salud y farmacéutica	377,749	6.3%
Supermercados	342,886	5.7%
Tecnología, electrónicos y comunicaciones	277,624	4.7%
Moda (Ropa, calzado y accesorios)	161,387	2.7%
Servicios comerciales	64,186	1.0%
Tiendas departamentales	50,435	0.9%
Entretenimiento	19,896	0.3%
Educación	16,520	0.3%

<b>Gobierno</b>	7,585	0.1%
<b>TOTAL</b>	6,009,412	100.0%

### *Portafolio Terrafina*

De conformidad con la última información correspondiente al primer trimestre de 2024 públicamente disponible en su reporte trimestral, Terrafina cuenta con un portafolio industrial integrado por 287 (doscientos ochenta y siete) Activos.

Los Activos del Portafolio Terrafina se ubican estratégicamente a lo largo de 30 ciudades en 15 estados, principalmente en las regiones norte, Bajío y centro de México, manteniendo el 66.7% de dicho portafolio en el norte, 19.2% en el Bajío y 14.1% en el centro de México. Al 31 de marzo de 2024, el ABR del Portafolio Terrafina ascendía a 3,905,642 metros cuadrados. El 20.5% del ABR total del Portafolio Terrafina está ubicado en Ciudad Juárez. Además de Ciudad Juárez, los principales mercados industriales en los que se ubican los Activos del Portafolio Terrafina incluyen Ciudad de México, Saltillo, Tijuana, Guadalajara, Nuevo León, Toluca, Querétaro y Tamaulipas, entre otros.

El Portafolio Terrafina se ve beneficiado por un vencimiento escalonado de contratos de arrendamiento, mismos que cuentan con un plazo promedio ponderado remanente de 3.7 años al 31 de marzo de 2024. Al 31 de marzo de 2024 las propiedades desarrolladas del Portafolio Terrafina tenían una renta base anualizada por metro cuadrado por año de US\$5.38.

Notamos que la conformación detallada del Portafolio Terrafina a que se refiere este Folleto podrá variar conforme avancen las revisiones y negociaciones entre las partes.

La siguiente tabla expone un resumen de la evolución del Portafolio Terrafina:

	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Mar 2024</b>
Número de Propiedades	276	291	287
Área Bruta Rentable (millones de m2)	3.66	3.98	3.91
Tasa de Ocupación	96.4%	98.1%	97.1%
Plazo Promedio Remanente de los Contratos (años)	3.6	3.7	3.7
Ingresos por Rentas (Ps. millones)	3,944.30	3,841.90	3,804.6

El Portafolio Terrafina tiene actualmente 4 propiedades en desarrollo, las cuales se planean finalizar durante 2024 y una vez terminadas representarán un total de aproximadamente 73 mil metros cuadrados de ABR. Adicionalmente, el Portafolio Terrafina incluye cuatro propiedades de aproximadamente 200 mil de metros cuadrados de ABR disponible para desarrollar.

Los diez principales arrendatarios en términos de ABR y RFA representaban aproximadamente el 17.8% del ABR o el 17.7% del total de ingresos del Portafolio Terrafina.

La siguiente tabla muestra la distribución de los arrendatarios del Portafolio Terrafina por industria al 31 de marzo de 2024:

<b>Industrias</b>	<b>ABR Ocupado</b>	<b>% ABR Ocupado</b>
Automotriz	1,308,371	34.50%
Bienes industriales	785,022	20.70%
Bienes de consumo	568,857	15.00%
Logística y comercio	420,954	11.10%
Aeroespacial	345,106	9.10%
Electrónica	347,003	9.15%
Bienes de consumo no duraderos	17,066	0.45%
<b>TOTAL</b>	<b>3,792,378</b>	<b>100.00%</b>

Para mayor información sobre la evolución de los Activos que integran el Portafolio Terrafina, se sugiere consultar el reporte anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafinamx.com/> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

### ***Portafolio Júpiter***

El Portafolio Júpiter está integrado por 18 Bienes Inmuebles todos ellos de la categoría de logística. 17 de los Bienes Inmuebles del Portafolio Júpiter se encuentran estabilizados y 1 se encuentra en etapa de desarrollo.

Los Bienes Inmuebles del Portafolio Júpiter se ubican estratégicamente en 5 entidades federativas, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Jalisco, Querétaro y Quintana Roo.

Los Activos del Portafolio Júpiter estabilizados representan aproximadamente 1.1 millones de metros cuadrados de ABR. Un Activo del Portafolio Júpiter se encuentra en etapa de desarrollo y una vez terminada representará un total de aproximadamente 300 mil metros cuadrados de ABR. Adicionalmente, tres Activos se encuentran en proceso de expansión por un total de aproximadamente 84 mil metros cuadrados de ABR adicional, las cuales se planean terminar de construir y arrendar durante el año 2024.

Notamos que la conformación detallada del Portafolio Júpiter a que se refiere este Folleto podrá variar conforme avancen las revisiones y negociaciones entre las partes.

La siguiente tabla muestra el desglose de las propiedades en desarrollo y expansión:

Propiedad	Mercado	ABR en Desarrollo
Olimpo	Guadalajara	300,000
El Salto II	Guadalajara	10,000
Los Reyes	Ciudad de México y Área Metropolitana	46,703
Chiquihuite	Ciudad de México y Área Metropolitana	27,500
<b>TOTAL</b>		<b>384,203</b>

La siguiente tabla expone un resumen de la evolución del Portafolio Júpiter:

	2022	2023	Mar 2024
Número de Propiedades	18	18	18
Área Bruta Rentable (m2)	892,263	1,073,377	1,073,377
Tasa de Ocupación	95.2%	97.1%	97.3%
Plazo Promedio Remanente de los Contratos (años)	4.58	4.30	4.10
Ingresos por Rentas (Ps. millones)	822.7	1,098.2	1,357.1
M2 Pendientes de Construir	565,317	384,203	384,203

Los cinco principales arrendatarios en términos de ABR y RFA representaban aproximadamente el 39.3% del ABR o el 39.1% del RFA del Portafolio Júpiter. Ningún arrendatario representó individualmente más del 4.5% del ABR del Portafolio Júpiter o más del 4.5% del RFA del Portafolio Júpiter.

La siguiente tabla muestra la distribución de los arrendatarios del Portafolio Júpiter por giro de negocio al 31 de marzo del 2024:

Industrias	ABR Ocupado	% ABR Ocupado
Logística de distribución	378,178	36.2%
Bienes de consumo	212,717	20.4%
Supermercados	160,613	15.4%
Alimentos y Bebidas	101,663	9.7%
Automotriz	79,374	7.6%
Salud y farmacéutica	49,907	4.8%
Tecnología, electrónicos y comunicaciones	47,344	4.5%
Entretenimiento	14,418	1.4%
<b>TOTAL</b>	<b>1,044,212</b>	<b>100%</b>

### *Descripción del Portafolio Final*

De consumarse la Transacción, el Portafolio Final estaría integrado por aproximadamente 487 Activos con 11.6 millones de metros cuadrados de ABR (de los cuales 7.1 millones corresponden a la categoría de logística, 4.2 millones corresponden a la categoría de manufactura ligera y 0.2 millones correspondan a la categoría de *business parks*, lo cual

representa aproximadamente el 17.9% del ABR de propiedades industriales en México) y contaría con una reserva territorial de alrededor de 1.5 millones de metros cuadrados.

Notamos que la conformación detallada de los portafolios de activos a que se refiere este Folleto podrá variar conforme avancen las revisiones y negociaciones entre las partes.

Los Activos que formarían parte del Portafolio Final, en su mayoría de clase A, están ubicados en los principales mercados industriales de México. El perfil de vencimientos promedio de los contratos de arrendamiento del Portafolio Final sería de 3.7 años, el cual consideramos es adecuado y que compara favorablemente con otras carteras industriales en México. Los cinco principales mercados incluyen la Ciudad de México, Ciudad Juárez, Nuevo León, Toluca y Querétaro, y comprenden aproximadamente el 66.9% del ABR total del Portafolio Final que representaría cerca del 37.9% del PIB de México.

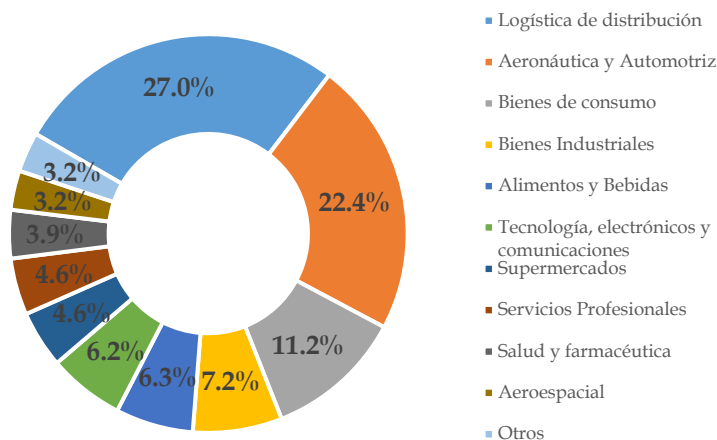
Mercados	m2 Totales <sup>(1)</sup>	m2 Ocupados	Ocupación	RFA Total (Ps. millones)	No. Propiedades
Área Metropolitana de la Ciudad de México	4,171,571	4,064,387	97.4%	5,662.9	66
Ciudad Juarez	1,151,509	1,137,110	98.7%	1,242.7	61
Área Metropolitana de Monterrey	964,987	952,895	98.7%	1,224.5	21
Toluca - Lerma	892,269	892,119	100.0%	1,075.9	22
Querétaro	498,431	476,236	95.5%	572.3	83
Reynosa/Matamoros	312,209	293,876	94.1%	327.2	14
Guadalajara	479,565	478,646	99.8%	608.1	23
Metropolitan Area					
Tijuana	466,529	463,596	99.4%	616.3	33
Saltillo/Ramos Arizpe	687,000	672,577	97.9%	759.3	47
Puebla	100,994	100,994	100.0%	131.6	9
Mercados secundarios	1,364,800	1,309,443	95.9%	1,433.9	108
<b>Total</b>	<b>11,089,863</b>	<b>10,841,878</b>	<b>97.8%</b>	<b>13,654.7</b>	<b>487</b>

(1) Excluye 384,202 m2 de ABR en desarrollo en 4 propiedades.

Los diez principales arrendatarios en términos de RFA representaban aproximadamente el 23.0% del RFA del Portafolio Final.

Otra de las características que fortalece al Portafolio Final, es su diversificación, no sólo por ubicación, sino también por la cantidad y calidad de sus Arrendatarios en las diferentes industrias.





(v) Desempeño de los Activos involucrados:

***Portafolio Industrial FUNO***

Los ingresos de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 fueron Ps.\$2,022.6 millones y el NOI fue de Ps. \$ 1,881.9 millones, margen NOI del 93.0%.

***Portafolio Terrafina***

Los ingresos de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 fueron Ps.\$ 956.7 millones y el NOI fue de Ps. \$ 901.3 millones, margen NOI del 93.2%.

Para mayor información sobre el desempeño de los Activos que integran el Portafolio Terrafina, se sugiere consultar los reportes anuales de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafinamx/> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido que dichas páginas (o su contenido) no forma parte del presente Folleto Informativo.

***Portafolio Júpiter***

Los ingresos de los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 fueron Ps.\$342.0 millones y el NOI fue de Ps. \$ 319.4 millones, margen NOI del 93.4%.

***Portafolio consecuencia de la Transacción***

Los ingresos de los tres meses terminado el 31 de marzo de 2024 fueron Ps.\$8,123.5 millones y el NOI fue de Ps. \$6,295.0 millones, margen NOI del 77.4%.

(vi) Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios, calendario de inversiones así como rendimiento esperado

Fibra Uno considera que ha dado cumplimiento al plan de negocios descrito en el primer reporte trimestral de 2024, donde cerró el periodo con una ocupación estabilizada del 95.0% manteniéndose estable respecto al trimestre anterior, liderado por el portafolio industrial con una ocupación del 98.4% y “otros” con ocupación del 99.2%. El impacto del nearshoring se ha visto principalmente en el segmento industrial. Fibra Uno cerró el primer trimestre del 2024 con más de 10 millones de metros cuadrados ocupados. Con incrementos en renovaciones de contratos de 1,250 pbs en contratos denominados en pesos y de 840 pbs en contratos denominados en dólares y con continuos requerimientos de expansión por parte de los arrendatarios.

En cuanto a resultados financieros, en el primer trimestre de 2024 los ingresos totales incrementaron en Ps. \$446 mil alcanzando Ps.\$6,823.8 millones o 7.0% respecto al primer trimestre de 2023 y el NOI de incrementó en Ps.\$186 mil o 3.7% respecto al mismo periodo en 2023. El FFO de este periodo subió un 0.5%. Este último a pesar del incremento en las tasas de interés y su efecto en nuestra deuda a tasa variable.

Al cierre del 2023, Fibra Uno cumplió con todos los compromisos de financiamiento sostenible.

(2) *Diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la Transacción*

Consideramos que, a consecuencia de la Transacción, no habría algún cambio en los derechos de los CBFIs antes y después de la Transacción.

(3) *Tratamiento Contable de la Transacción*

Esta sección ha sido preparada asumiendo que la Transacción tendrá lugar considerando todos sus aspectos relevantes. Los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados adjuntos suponen que el portafolio inicial de activos inmobiliarios descritos anteriormente ha sido aportado por todas las partes y que todas las condiciones anteriores a las que se encuentran sujetas la estructuración de la Transacción explicada, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo. Asimismo, se anticipa que como parte de los acuerdos que se alcancen, Terrafina será controlada por Fibra Uno, quien se convertiría en su entidad tenedora y a su vez, los vehículos y/o fideicomisos resultantes de la Transacción serían controlados por Terrafina. Por lo anterior, se han preparado estados consolidados condensados proforma no auditados de situación financiera y de utilidad integral, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado bajo control común durante todo ese período.

Los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, así como los estados consolidados condensados proforma no auditados de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, se han preparado en cumplimiento a las reglas de la CNBV que requieren la aplicación de las normas internacionales de información financiera (IFRS, por sus siglas en inglés).

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados, descritos en el cuerpo de este documento, representan ajustes a la posición y desempeño financieros histórico de Fibra Uno que incluyen los efectos relacionados con la Transacción. Asimismo, tras una evaluación desarrollada por la administración que contempló diversos factores, incluyendo el análisis de concentración que se describe en la Nota 3 a los estados financieros proforma adjuntos, se ha concluido que la incorporación del portafolio inicial califica como adquisición de activos bajo International Financial Reporting Standard (IFRS) 2 “Pagos basados en acciones”, y no como una combinación de negocios.

#### *(4) Consecuencias Fiscales de la Transacción*

Este apartado contiene una descripción de ciertos aspectos fiscales bajo las leyes de México que pudieran ser aplicables a los tenedores derivados de la operación descrita en este folleto, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para Usted al tomar sus decisiones. Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para nuestros tenedores y tiene el único objeto de proporcionar información general. Esta descripción está basada en leyes fiscales de México, vigentes a esta fecha. El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los tenedores y, por ello, **se recomienda a cada tenedor consultar a sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales** de su participación en la conversión. No asumimos responsabilidad alguna por los efectos u obligaciones fiscales que resulten a cargo de los tenedores.

En términos generales, estimamos que la operación descrita en este folleto no debe generar consecuencias fiscales adversas directas para los tenedores de los CBFIs emitidos por la Emisora.

*[sección de página en blanco intencionalmente]*

### 3. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN

#### a) *Información del Fideicomiso Fibra Uno*

La información relativa a la presente sección se incorpora por referencia al reporte anual publicado por Fibra Uno el 26 de abril de 2024.

##### (i) Estructura del patrimonio del Fideicomiso Fibra Uno:

Fibra Uno terminó el primer trimestre de 2024 con un efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$1,793.7 millones y un valor en propiedades de inversión y activos financieros de propiedades de Ps.\$ 316,319.1 millones. La deuda total alcanzó un total de Ps. \$129,832.0 millones. El patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la participación no controladora, alcanzó un total de Ps.\$194,811.6 millones comparado con Ps.\$189,029.6 millones en marzo 2023, un aumento de Ps. \$5,782.0 millones.

##### (ii) Cambios relevantes en los estados financieros del Fideicomiso Fibra Uno:

Los cambios relevantes en los estados financieros del Fideicomiso Fibra Uno se detallan en los Estados Financieros adjuntos al presente documento.

#### b) *Información de Terrafina*

##### (i) Contrato de Fideicomiso:

Fideicomiso de inversión en bienes raíces identificado con el número F/00939 y celebrado originalmente el 29 de enero de 2013, según el mismo ha sido y sea modificado en cualquier momento y actualmente celebrado entre PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario y asesor, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores de los CBFIs TERRA 13, PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V. como asesor y TF Administradora, S. de R.L. de C.V. como subsidiaria.

##### (ii) (ii) Fiduciario:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

##### (iii) Fideicomitente:

PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.

##### (iv) Administrador:

PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V.

(v) Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

(vi) Fines del fideicomiso de Terrafina:

Conforme a lo establecido en el artículo 187, fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el principal fin del Fideicomiso Fibra Uno es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores.

(vii) Descripción de la evolución del fideicomiso de Terrafina en el último año:

En el primer trimestre de 2024, Terrafina realizó la venta de propiedades industriales ubicados en el mercado de Villahermosa, Chihuahua y San Luis Potosí por un total de US\$34.9 millones y 0.8 millones de pies cuadrados.

Durante el 2023, Terrafina sumó un total de 3.3 millones de pies cuadrados nuevos a su portafolio como parte de su estrategia de crecimiento.

En el tercer trimestre de 2023, Terrafina concluyó la adquisición de dos portafolios Clase A en el mercado de Tijuana (9 propiedades) y Estado de México (2 propiedades) por un total de US\$221 millones integrando 2.6 millones de pies cuadrados. La adquisición incluye US\$209 millones en activos estabilizados y US\$12 millones en reservas de tierra.

En el cuarto trimestre de 2023, Terrafina concluyó la adquisición de una propiedad Clase A en el mercado de Monterrey por un total de US\$54 millones, integrando 548 mil pies cuadrados al portafolio, con un cap rate del 6.8%.

(viii) Estructura del patrimonio del fideicomiso de Terrafina:

Terrafina terminó el primer trimestre del 2024 con un efectivo y equivalentes de efectivo de Ps. \$758.3 millones y un valor en propiedades de inversión de Ps.\$51,643.8 millones. La deuda total alcanzó un total de Ps. \$17,879.8 millones y deuda neta de Ps. \$17,121.5 millones. El patrimonio de Terrafina, incluyendo la participación no controladora, alcanzó un total de Ps.\$36,586.7 millones comparado con Ps.\$2,193.7 millones en el mismo periodo de 2023.

*[Sección de página intencionalmente en blanco]*

#### 4. FACTORES DE RIESGO

Fibra Uno ha identificado los siguientes factores de riesgo relacionados con la reestructuración societaria que pudieran afectar significativamente su desempeño y rentabilidad e influir en el precio de los CBFIs. Adicionalmente, se deberán de considerar los factores de riesgo respecto de Fibra Uno y la industria incluidos en el reporte anual de años anteriores presentado ante la CNBV y BMV, y que pueden consultarse en la página de internet del Fiduciario, de la CNBV y de la BMV en [www.actinver.com](http://www.actinver.com), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), respectivamente.

Sugerimos de igual manera consultar los factores de riesgo relacionados con los bienes inmuebles de Terrafina divulgados en el reporte anual de Terrafina, así como toda la información divulgada por Terrafina en términos de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y la Circular Única, incluyendo reportes trimestrales y eventos relevantes, todos los cuales pueden ser consultados en su página de internet <https://www.terrafinamx.com/> y las páginas de internet de la CNBV y la BMV señaladas anteriormente, en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo.

*La propuesta realizada por Fibra Uno a Terrafina respecto a la potencial Transacción no es vinculante y no puede garantizarse que dicha Transacción se lleve a cabo en su totalidad o que se lleve a cabo en los términos precisos indicados en el presente Folleto Informativo.*

El 24 de mayo de 2024, Fibra Uno comunicó a Terrafina su intención de llevar a cabo la Transacción que se describe en el presente documento, mediante la solicitud formal en oferta firme, a los miembros del Comité Técnico de Terrafina para que estos pudieran someter a consideración de los tenedores de CBFIs TERRA 13 dicha oferta para consolidar los activos de vocación industrial de Fibra Uno en un vehículo de inversión común.

Conforme fue comunicado, dicha propuesta se mantendrá vigente durante 45 (cuarenta y cinco) días naturales, contados a partir del 24 de mayo de 2024. Entonces, y/o si las circunstancias en, y para, Terrafina cambian de manera significativa, Fibra Uno reconsideraría sus propios intereses y su enfoque en otras alternativas que no compartirían valor con los tenedores de Terrafina.

La Propuesta y su implementación, están sujetas a procesos de revisión, condiciones, aprobaciones y a los acuerdos que, en su caso, alcancemos, sin embargo, mientras las partes actuemos de buena fe, no esperamos riesgos ni altos, ni sustanciales de ejecución.

*La reestructuración societaria propuesta podría afectar el precio de los CBFIs de Fibra Uno.*

Como consecuencia de la realización de la Transacción que se describe en el presente Folleto Informativo, Fibra Uno y Terrafina consolidarían los Activos del Portafolio Industrial FUNO, del Portafolio Júpiter y del Portafolio Terrafina, respectivamente, lo cual podría ser percibido negativamente por los inversionistas de Fibra Uno lo que, a su vez, podría repercutir en el precio de mercado de los CBFIs de Fibra Uno.

*Negativas o retrasos en el consentimiento para llevar a cabo la Transacción.*

La Transacción requiere ser aprobada por distintos órganos de gobierno de Fibra Uno y de Terrafina, para lo cual se deben llevar a cabo diversos procesos internos de autorización por parte de ambas partes y que se cumplan los requisitos formales para ello de conformidad con sus respectivos contratos de fideicomiso. En caso de que no se cumplan con los requisitos necesarios para autorizar la Transacción, podría implicar que no se apruebe la Transacción o que se haga con posterioridad a los tiempos pretendidos, lo cual podría ser percibido negativamente por los Tenedores y el precio de los CBFIs podría verse afectado adversamente.

Además, dependemos de una diversidad de factores que pudieran dificultar o imposibilitar la Transacción, parte de ella o que sea ejecutada en términos más deseables desde el punto de vista de nuestros Tenedores. Por lo que debe considerarse que, no obstante que llevemos a cabo todos los actos necesarios o convenientes para ejecutar los acuerdos de nuestra Asamblea de Tenedores en relación con la Transacción, es posible que la misma no pueda llevarse a cabo o se ejecute de manera y en tiempo diferente.

*La Transacción estaría sujeta al cumplimiento de ciertas condiciones y requisitos.*

A la fecha de este Folleto Informativo, no se puede confirmar que la Transacción efectivamente se llevará a cabo. La Transacción está sujeta a la obtención de diversas autorizaciones corporativas y regulatorias, incluyendo la autorización de la COFECE, mismas que no están bajo el control de Fibra Uno, así como de otras condiciones usuales en este tipo de operaciones. Si dicho riesgo se llega a materializar, o si por cualquier otra razón Fibra Uno no puede consumir la Transacción, Fibra Uno habrá incurrido en gastos y costos no recuperables y los resultados y/o situación financiera podrían verse afectados adversamente y de forma significativa.

*La Transacción implicaría diversas negociaciones y acuerdos entre las partes*

La ejecución de la Transacción está sujeta a la negociación de una diversidad de contratos y acuerdos entre las partes involucradas en la Transacción, por lo que no podemos asegurar que tendremos la capacidad de ejecutar todos y cada uno de ellos o conforme al tiempo esperado por nuestros inversionistas.

*La Transacción contempla la toma de control de Terrafina por parte de Fibra Uno*

Como parte de la propuesta que hemos hecho a Terrafina para llevar a cabo la Transacción, se contempla tomar el control de Terrafina bajo ciertos supuestos, para ello se deberán llevar a cabo una serie de actos y operaciones que permitan lo anterior. No podemos asegurar que dichos actos y acuerdos se materializarán en los términos y tiempos estimados por nosotros, lo cual de no ejecutarse de esa manera podría afectar los intereses de Fibra Uno y sus Tenedores.

*Información de Terrafina*



La información sobre la situación administrativa, financiera, operativa y/o jurídica de Terrafina contenida en este Folleto Informativo fue extraída de reportes anuales de Terrafina, de los reportes trimestrales, eventos relevantes y demás información preparada, difundida y de otra manera puesta a disposición del público por parte de Terrafina en su página de internet <https://www.terrafinamx.com/> y las páginas de internet de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), en el entendido, que dichas páginas (o su contenido) no forman parte del presente Folleto Informativo. Fibra Uno propuso la Transacción considerando única y exclusivamente la información relevante de Terrafina que ha preparado, difundido y puesto a disposición del público inversionista.

En consecuencia, ni Fibra Uno ni el Administrador tienen ni asumen, ni podrá interpretarse que tendrán o asumirán, responsabilidad alguna respecto de la información de Terrafina incluyendo, sin limitación, de cualquier responsabilidad en que Terrafina pudiera incurrir con motivo de difusión de información falsa, inexacta o que pudiere inducir al error al público inversionista.

*Los costos de la Transacción podrían ser mayores que los esperados.*

Fibra Uno incurrirá en costos relacionados con la Transacción, principalmente aquellos derivados de aspectos contables, fiscales, legales y otros servicios profesionales. Estos costos, ya sea que se hayan causado antes o después de la Transacción, podrían ser mayores a lo esperado y podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de Fibra Uno.

No se puede asegurar que Fibra Uno logre alcanzar las oportunidades de crecimiento de negocio planteadas, los beneficios relacionados con ganancias, ahorros de costos, sinergias y demás beneficios anticipados con motivo de la Transacción.

Fibra Uno no puede asegurar que logrará las oportunidades de crecimiento de negocio, los beneficios de las utilidades, el ahorro en costos, sinergias y otros beneficios anticipados para Fibra Uno como resultado de la Transacción. Fibra Uno considera que la Transacción está justificada por los beneficios contemplados, sin embargo, los beneficios esperados podrían no desarrollarse y otras consideraciones bajo las cuales se determinó llevar a cabo la Transacción podrían resultar incorrectas, ya que, entre otras, dichas consideraciones fueron principalmente basadas en información pública disponible.

*Estimaciones y riesgos asociados.*

La información que se incluye en el presente Folleto Informativo refleja la perspectiva de Fibra Uno en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas provisiones o estimaciones, se deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Folleto Informativo o en cualquier otro documento divulgado al público en relación con la Transacción.

*La información financiera proforma no auditada incluida en este Folleto Informativo puede no ser representativa de los resultados de operaciones o situación financiera y, en consecuencia, usted tiene información financiera limitada sobre la que deberá evaluar las proyecciones financieras.*

Con anterioridad a la consumación de la Transacción no hemos tenido ningún historial de los Activos de la totalidad del Portafolio Final y nuestras operaciones no habían sido gestionadas previamente de forma combinada. La información financiera proforma no es necesariamente indicativa de la situación financiera o los resultados de las operaciones que se habrían producido realmente si la adquisición del Portafolio Final se hubiera completado en las fechas indicadas, ni es indicativa de nuestros futuros resultados de operación o situación financiera. La información financiera proforma no refleja futuros gastos no recurrentes derivados de la consolidación del Portafolio Final ni probables cambios en nuestras metodologías contables. La información financiera proforma no refleja acontecimientos futuros que puedan producirse después de la consolidación del Portafolio Final, incluida la probable obtención de ahorros de costos operativos, la incurrencia en costos relacionados con las aportaciones previstas, la rescisión o renegociación de términos y las condiciones de algunos de los Contratos de Arrendamiento importantes, sin considerar las probables repercusiones de las condiciones actuales del mercado en los ingresos o gastos.

Además, la información financiera proforma presentada en este documento se basa en parte en determinadas hipótesis relativas a la consolidación del Portafolio Final que consideramos razonables dadas las circunstancias, pero no podemos asegurar que nuestras hipótesis resulten exactas con el paso del tiempo. Por ejemplo, podríamos incurrir en costos de transacción superiores a los previstos, y las condiciones económicas y empresariales generales podrían afectar negativamente a nuestra situación financiera o a los resultados de operación.

*La realización de las operaciones relacionadas con la Transacción en virtud de las cuales se consolidará el Portafolio Final estaría sujeta a determinadas condiciones, incluidas las de auditoría (due diligence), cierre y otras, y se basan en información públicamente disponible.*

La capacidad para completar las operaciones en virtud de las cuales se consolidaría el Portafolio Final depende de muchos factores, incluida la realización de auditorías (due diligence) y el cumplimiento de condiciones de cierre habituales.

Asimismo, considerando que cada una de las decisiones con respecto al Portafolio Terrafina se basan en información pública, es posible que no tengamos capacidad de identificar riesgos, incumplimientos y situaciones que pudieran implicar una mayor onerosidad en la ejecución de la Transacción, la presencia de riesgos no identificados y un detrimento en el valor de la Transacción. En consecuencia podrían generarse riesgos adicionales para nuestros inversionistas que no hayan sido de nuestro conocimiento.

La aportación de algunos de los Activos del Portafolio Final podría estar sujeta al derecho de preferencia de los respectivos Arrendatarios para adquirir dichos Activos, en términos de los Contratos de Arrendamiento o la Legislación Aplicable. Por ejemplo, la adquisición de algunos de los bienes inmuebles podría estar sujeta a la recepción de renunciaciones de arrendatarios que pudieran tener derechos de preferencia para adquirir la propiedad de

conformidad con sus respectivos Contratos de Arrendamiento. Tenemos la intención de notificar a cada uno de los Arrendatarios y cumplir con todas las disposiciones de notificación aplicables antes de la aportación. Aunque dichos derechos de preferencia de los Arrendatarios son habituales en México y, según nuestra experiencia, no se ejercen con frecuencia, no puede garantizarse que los Arrendatarios no vayan a ejercer su derecho a adquirir estos Activos.

Antes de o al momento de consumar la Transacción, los vehículos y/o fideicomisos que al efecto se celebren se pretende que lancen diversas ofertas de intercambio respecto de ciertos bonos senior emitidos por Fibra Uno y por Terrafina. No se puede asegurar que dichas ofertas serán exitosas. En caso de que los tenedores de los bonos de Fibra Uno o por Terrafina no acudan a dichas ofertas, no lo hagan en el porcentaje requerido o demanden términos y condiciones distintos a los propuestos por el vehículo y/o fideicomiso respectivo en los bonos que se ofrezcan a cambio, la Transacción podría no consumarse o podría consumarse en términos distintos y menos favorables a los planteados.

*La estructura definitiva bajo la cual se consumaría la Transacción no se ha definido a la fecha del presente Folleto Informativo*

Existen diversas opciones y alternativas de estructuración para ejecutar la Transacción. No podemos asegurar que nuestras decisiones con relación a la estructura definitiva de la Transacción, sea la más adecuada desde el punto de vista de algunos de nuestros Tenedores. En general, todos y/o cualquiera de los elementos de la Transacción podrían variar. No podemos prever ni asegurar el resultado de las negociaciones entre las partes, ni los términos finales de la implementación de la Transacción. Uno o más tenedores pudieren no estar conformes con los resultados de las negociaciones y/o la implementación de la Transacción, en su caso.

*Las operaciones relacionadas con la Transacción podrían implicar potenciales conflictos de interés*

En las operaciones relacionadas con la Transacción participarán diferentes partes que actualmente tienen una relación con nosotros, de manera particular el Portafolio Júpiter sería aportado por personas relacionadas. Si bien la Transacción ha sido aprobada previamente para ser realizada con la participación de personas relacionadas con Fibra Uno, no podemos asegurar que no existirá la percepción o conflictos de interés en la ejecución de las operaciones relacionadas con la Transacción.

*La consumación de la Transacción implicaría la administración de los Activos que integran el Portafolio Final, dentro de los cuales se incluyen Activos que han sido administrados por personas distintas a nosotros*

La Transacción implica la consolidación de activos que actualmente se encuentran bajo una administración distinta a la nuestra, por lo que no podemos asegurar que los términos bajo los cuales los mismos se administren de manera combinada con nuestros activos industriales será eficiente y produzca los mismos resultados previstos que aquellos considerados por nosotros como razonables en términos de la Transacción.

*Las operaciones que se lleven a cabo con relación a la Transacción podrían tener aspectos en materia fiscal relevantes para Fibra Uno y sus Tenedores*

No podemos asegurar que las diferentes opciones y alternativas de estructuración relacionadas con la Transacción sean todas las posibles. Asimismo, no podemos asegurar que nuestras decisiones con relación a la estructura definitiva de la Transacción, sean las más adecuadas desde el punto de vista de algunos de nuestros Tenedores. Por lo que cualquiera de las decisiones en relación con la estructura de Transacción y sus consecuencias fiscales pudieran ser más onerosas que otras que, en concepto de nuestros inversionistas, sean consideradas como más eficientes.

*Existen otras ofertas y propuestas por parte de algunos de nuestros competidores y terceros que podrían obstaculizar o impedir llevar a cabo la Transacción*

Actualmente nos encontramos en un ambiente competitivo para la ejecución de la Transacción. Existen diferentes postores que, en concepto de Terrafina han manifestado interés en adquirir el negocio ésta y/o sus activos. No obstante que nuestra Asamblea de Tenedores nos faculte con poderes suficientes para atender con eficiencia cualquier situación relacionada con la Transacción, no podemos asegurar que la misma podrá ser ejecutada por nosotros o de la manera más benéfica en concepto de algunos de nuestros inversionistas.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

## 5. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El propósito de esta sección es presentar información financiera proforma de Fibra Uno en términos de los estados financieros consolidados, condensados, proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023, y por el año terminado en esa fecha, e informe de los contadores públicos independientes del 3 de junio de 2024 (la “Información Financiera Proforma”).

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), en su carácter de auditores externos de Fibra Uno, llevaron a cabo un trabajo de aseguramiento sobre los estados financieros consolidados proforma no auditados al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Aseguramiento 3420 - “Trabajos de aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Trabajos de Aseguramiento.

En adición, se han preparado estados financieros intermedios consolidados condensados proforma no auditados al 31 de marzo de 2024 y 2023 y por los tres meses terminados en esas fechas. Dichos estados financieros no han sido revisados por nuestros auditores externos.

Para más información y una descripción detallada de cómo se preparó la Información Financiera Proforma, sírvase leer la nota 2 de los estados financieros proforma adjuntos al presente Folleto Informativo.

La información financiera proforma aquí presentada ha sido preparada asumiendo que se lleva a cabo la Transacción considerando un escenario en el que por efecto de la misma, Fibra Uno consolida a Terrafina y ésta consolida el vehículo que se celebre al efecto (el “Vehículo”).

A continuación se describen las operaciones relacionadas con la Transacción considerando lo indicado en el párrafo anterior que tendrían lugar para consumir la misma. En un primer paso, los titulares de los Activos del Portafolio Júpiter, los aportarían directamente a Terrafina a cambio de una proporción de los actuales CBFIs TERRA 13 en circulación colocados entre el público inversionista de México. Terrafina a su vez, aportaría su propio portafolio de propiedades más el Portafolio Júpiter a un Vehículo, a cambio de derechos fideicomisarios con cláusulas de reversión, que se estimaría representen el 52% del valor combinado del Vehículo, considerando los activos aportados por Fibra Uno que se describen en el siguiente párrafo.

Por su parte, Fibra Uno aportaría el Portafolio Industrial FUNO al Vehículo, junto con una porción de su deuda financiera. Dicha aportación se efectuaría con cláusulas de derecho de reversión. Se ha considerado que Fibra Uno detentaría el control de Terrafina conforme se describe en el presente Folleto Informativo. Fibra Uno poseería el 48% del Vehículo.

Los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados adjuntos suponen que el Portafolio Final de activos inmobiliarios descritos anteriormente ha sido aportado e integrado por todas las partes y que todas las condiciones anteriores a las que se encuentran sujetas la estructuración de la Transacción explicada, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo. Asimismo, se anticipa que como parte de los acuerdos que se alcancen, Terrafina será controlada por Fibra Uno, quien se convertiría en su entidad tenedora y a su vez, el Vehículo sería controlado por Terrafina. Por lo anterior, se han preparado estados consolidados condensados proforma no auditados de situación financiera y de utilidad integral, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado bajo control común durante todo ese período.

La valuación económica de la Transacción se ha efectuado considerando el *Net Operating Income (NOI)* anualizado que cada uno de los portafolios genera (o se prevé que generen una vez estabilizados algunas propiedades en desarrollo) y considerando un *cap rate* exactamente igual para cada uno de ellos. La Transacción se realizaría a múltiplos iguales de tal forma que Fibra Uno estima que el equivalente del precio por CBFi TERRA 13 será de alrededor de \$49.63 (cuarenta y nueve punto sesenta y tres pesos, moneda nacional) una vez efectuada la Transacción. Lo anterior en el entendido que la propuesta de valor descrita podría modificarse conforme se logre el acuerdo definitivo entre las partes involucradas en la Transacción.

El estado de posición financiera proforma a 31 de marzo de 2024 se acompaña como Anexo del presente documento.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

## **6. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA**

Esta sección ha sido preparada asumiendo que la Transacción, tal y como ha sido descrita en el presente Folleto Informativo, tendrá lugar considerando todos sus aspectos relevantes de la misma. Los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados adjuntos suponen que el Portafolio Final de activos inmobiliarios descritos anteriormente ha sido aportado e integrado por todas las partes y que todas las condiciones anteriores a las que se encuentran sujetas la estructuración de la Transacción explicada, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo. Asimismo, se anticipa que como parte de los acuerdos que se alcancen, Terrafina será controlada por Fibra Uno, quien se convertiría en su entidad tenedora y a su vez, el Vehículo sería controlado por Terrafina. Por lo anterior, se han preparado estados consolidados condensados proforma no auditados de situación financiera y de utilidad integral, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado bajo control común durante todo ese período.

La información y los comentarios que se hacen en esta sección deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Uno y Subsidiarias, así como los de Terrafina y Subsidiarias, al 31 de marzo de 2024 y 2023 y al 31 de diciembre de 2023, y tienen como único objetivo facilitar el análisis y la comprensión de la información financiera consolidada condensada proforma no auditada contenida en este documento.

Los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, así como los estados consolidados condensados proforma no auditados de resultado integral por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se han preparado en cumplimiento a las reglas de la CNBV que requieren la aplicación de las normas internacionales de información financiera (IFRS, por sus siglas en inglés).

Los estados consolidados condensados proforma no auditados de utilidad integral presenta la información financiera de Fibra Uno y subsidiarias como si su constitución y la Transacción hubiera tenido lugar el 1° de enero de 2023. Los estados consolidados condensados proforma no auditados de posición financiera presenta la información financiera de Fibra Uno y Subsidiarias como si su constitución y la Transacción hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado. Los estados financieros se denominan consolidados, debido a que se anticipa que Fibra Uno controle Terrafina, así como las subsidiarias que se constituyan y desarrollen actividades administrativas.

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados, descritos en el cuerpo de este documento, representan ajustes a la posición y desempeño financieros histórico de Fibra Uno que incluyen los efectos relacionados con la Transacción. Asimismo, tras una evaluación desarrollada por la administración que contempló diversos factores, incluyendo el análisis de concentración que se describe en la Nota 3 a los estados financieros adjuntos, se ha concluido que la incorporación del Portafolio Final califica como adquisición de activos bajo International

Financial Reporting Standard (IFRS) 2 “Pagos basados en acciones”, y no como una combinación de negocios.

La información financiera consolidada condensada proforma no auditada no pretende representar los resultados operativos o la posición financiera de Fibra Uno como si la Transacción relacionada se hubieran presentado en las fechas mencionadas; la información tampoco tiene la intención de proyectar los resultados integrales y la posición financiera de Fibra Uno para ningún periodo futuro o en cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y suposiciones realizados por la administración y están sujetos a revisión. La información financiera consolidada condensada proforma no auditada no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de activos inmobiliarios distintos a la Transacción mencionada anteriormente.

Los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados reflejan que Terrafina y Fibra Uno están constituidos como una FIBRA y que no están sujetos a impuestos a la utilidad a nivel de entidad en México y, por lo tanto, de conformidad con la legislación fiscal vigente, Fibra Uno y Terrafina están obligadas a distribuir al menos el 95% de sus ingresos fiscales netos anuales para cumplir con los requisitos requeridos en este régimen fiscal. Por lo tanto, no se ha incluido ningún impuesto sobre la renta (ISR) durante el periodo presentado.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado, de posición financiera al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 presenta la información financiera de Fibra UNO y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado y fue preparado utilizando los siguientes:

- Estado consolidado de posición financiera, no auditado, al 31 de marzo de 2024 de Fibra UNO, el cual se preparó conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) y estado consolidado de posición financiera, auditado, al 31 de diciembre de 2023 preparado de acuerdo a IFRS.
- Estado consolidado de situación financiera, no auditado, al 31 de marzo de 2024 de Terrafina y estado consolidado de situación financiera, auditado, al 31 de diciembre de 2023.
- Estados combinados de posición financiera, proforma, no auditados, al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Júpiter.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultado integral por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 presenta la información financiera de Fibra UNO y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero del período inmediato anterior y fue preparado utilizando los siguientes:

- Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, no auditados, por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 conforme a IFRS y estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, auditados, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 de Fibra UNO, el cual se también se preparó conforme a IFRS.



- Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, no auditados, por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 y estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, auditados, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 de Terrafina.
- Estados combinados de resultados, proforma, no auditados, por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Júpiter.

En virtud de que la información financiera histórica de Terrafina y del Portafolio Júpiter al 31 de diciembre de 2023 no se encuentra auditada por los auditores externos de Fibra Uno, no es posible determinar si pudieran existir impactos materiales en la información financiera proforma.

Las administraciones de Fibra Uno y del Portafolio Júpiter han llegado a la conclusión de que su moneda funcional es el peso mexicano. La moneda funcional de Terrafina es el dólar americano y su moneda de reporte es el peso mexicano. Para efectos de este ejercicio no se han realizado ajustes en este sentido, puesto que no ha sido posible concluir si, como resultado de la Transacción, las conclusiones respecto a la moneda funcional pudieran sufrir modificaciones.

Los importes generados al inicio de los arrendamientos, los ingresos por rentas cobrados por adelantado, las cuentas por cobrar de los arrendatarios y los pagos anticipados, principalmente por el seguro y el predial existentes en la fecha de consumación de la Transacción, formarán parte de los activos o pasivos de Fibra Uno. Sin embargo, potenciales efectos de economías de escala en gastos operativos, de administración, acceso a financiamiento con tasas más blandas y costo de seguros no han sido reflejados en los estados financieros condensados proforma no auditados ante la imposibilidad de una estimación razonable de los mismos hasta la culminación de la transacción, incluyendo los procesos de *due diligence* y los acuerdos entre accionistas que potencialmente puedan suscribirse.

Tenemos conocimiento de que las políticas contables materiales que siguen Terrafina, Portafolio Júpiter y Fibra UNO están en apego a las IFRS, puesto que así se ha manifestado, sin embargo, y con base en lo que hemos podido identificar por las fuentes de información consultadas, existen ciertas inconsistencias en las políticas que son aplicadas por las partes en la preparación de su información financiera. Debido a la imposibilidad de determinar los efectos que podrían ser necesarios para homologar dichas políticas, no podemos determinar si existen efectos materiales a la información financiera proforma. Algunas de las que hemos identificado corresponden al reconocimiento a valor razonable de la deuda financiera de Terrafina, misma que en Fibra Uno y Portafolio Júpiter se mantiene a costo amortizado. El reconocimiento en gastos operativos de las comisiones por arrendamiento en Terrafina, el tratamiento de rentas diferidas por cobrar (pues habría que evaluar si ya está implícitamente considerado en el ejercicio de valor razonable de las propiedades de inversión), entre otras.

Por otro lado, ha sido necesario hacer ciertas reclasificaciones a la información financiera de Terrafina, con el propósito de llevar a cabo una presentación homologada con la de Fibra Uno y el Portafolio Júpiter. Asimismo, también se han realizado agrupaciones para su presentación condensada.

En caso de concretarse la Transacción, Fibra UNO evaluará la naturaleza y exigibilidad de todos los conceptos, incluyendo el rubro “*Activos netos atribuibles a los inversionistas*” mostrado en el estado de posición financiera consolidado de Terrafina al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

Las principales variaciones existentes en los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

i) *Resultados de operación*

**Ingresos totales:** Los ingresos totales en el Portafolio Terrafina se decrementaron en Ps. \$9.5 millones o el 1.0%, para llegar a Ps. \$957.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024, de Ps. \$967.2 millones para el mismo período de 2023. Este decremento fue debido principalmente a la apreciación del peso mexicano de un 9% compensado con el incremento inflacionario de las rentas del año. Hay que recordar que la moneda funcional de Terrafina es el dólar americano. En el caso del Portafolio Júpiter los ingresos se incrementaron 6.4% principalmente por la estabilización y arrendamiento de ABR desarrollada en el transcurso del periodo. Los ingresos totales de Fibra Uno durante el primer trimestre de 2024 incrementaron en Ps. \$446.2 millones alcanzando Ps. \$6,823.8 millones o 7.0% respecto al mismo periodo en 2023. Esto se debe principalmente a: (i) incremento en el área bruta rentable ocupada del portafolio en 0.8%, principalmente en la ocupación del segmento otros, (ii) el efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes, (iii) El efecto de incrementos en renovaciones de contratos, y (iv) contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio promedio y su impacto en las rentas en dólares.

**Gastos de operación, predial y seguros:** En el caso de Terrafina, los gastos de operación, predial y seguros mostraron una disminución de Ps. \$0.6 millones entre los 3 primeros meses de 2024 y 2023 representando un 0.95% aproximadamente explicado por la apreciación del peso mexicano y al mismo tiempo a incrementos superiores en la inflación en sus servicios. Durante el periodo de 2022 y 2023, los gastos del Portafolio Júpiter incrementaron 13.6% principalmente por la estabilización y arrendamiento de ABR desarrollada en el transcurso del periodo. El gasto de operación, predial y seguros de Fibra Uno tuvo un incremento de Ps. \$137.7 millones o 13.7% respecto al primer trimestre de 2023, debido principalmente a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios, al igual que actualizaciones en la póliza de seguros del portafolio.

**Ingreso neto operativo (*Net Operating Income, NOI*):** En el caso de Terrafina, el ingreso neto operativo aumentó en Ps. \$216.5 millones o el 0.2%, para llegar a Ps. \$901.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024, de Ps. \$899.2 millones para el mismo período de 2023. Este incremento fue debido principalmente a la reducción de los gastos de operación, en su mayoría con inflación local. Por otra parte, durante el primer trimestre de 2024 y 2023, el ingreso operativo del Portafolio Júpiter incrementó 6.8% principalmente por la

estabilización y arrendamiento de ABR desarrollada en el transcurso del periodo. El ingreso neto operativo de Fibra Uno durante el primer trimestre de 2024 incrementó en Ps. \$186.5 millones o 3.7% respecto al mismo periodo de 2023 para llegar a Ps. \$5,186.7 millones. Lo que significa un margen del 84.2% sobre ingresos de propiedades y de 76.0% comparado con ingresos totales.

*ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital*



Propiedades de inversión: En Terrafina, el valor de las propiedades de inversión aumentó en Ps. \$2,191.2 millones o el 4.4%, para llegar a Ps. \$51,643.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024, de Ps. \$49,452.6 millones para el mismo período de 2023. Este incremento fue debido principalmente a la inflación y la plusvalía generada en los portafolios. El valor de las propiedades de Fibra Uno, incluyendo activos financieros de propiedades de inversión en asociadas incrementó en Ps. \$9,403.7 millones o 3.0% respecto al primer trimestre de 2023, como resultado de: (i) ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas, (ii) el avance en la construcción de los proyectos en desarrollo, y (iii) el CAPEX invertido en el portafolio de propiedades operativas.

Deuda: En el caso de Terrafina, la deuda total al 31 de marzo de 2024 fue de US\$1,072.1 millones, equivalente a Ps.\$ 17,879.8 a un tipo de cambio de 16.6780 pesos por dólar. El costo promedio de la deuda de largo plazo fue de 5.64%. Un incremento de US\$183.7 millones de US\$888.4, equivalente a Ps.\$16,085.5 a un tipo de cambio de 18.1052 pesos por dólar, para el mismo periodo de 2023 y un costo promedio de la deuda de largo plazo de 5.08%. La totalidad de la deuda está denominada en dólares. Por otra parte, la deuda total del Portafolio Júpiter tuvo un decremento de 0.6% ya que durante el transcurso del periodo se realizaron pagos al saldo insoluto de los créditos Júpiter y Santín. La deuda de Fibra Uno al 31 de marzo de 2024 alcanzó los Ps.\$129,832.0 millones contra Ps.\$134,654.5 millones al 31 de marzo de 2023, lo que representa una reducción de Ps.\$4,822.5 millones o 3.6%, principalmente se debe a: (i) el efecto de la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps.\$ 18.1052 a Ps. \$16.7032, (ii) prepago de créditos hipotecarios de PIQ y La Presa por Ps. \$559.7 millones, (iii) incremento en la disposición de líneas de crédito bancario por US \$30 millones y Ps. \$950 millones, y (iv) disposiciones del crédito hipotecario de Portal Norte por Ps.\$1,100 millones.

Patrimonio: En el caso de Terrafina, el patrimonio del fideicomiso creció en Ps. \$2,135.2 millones o el 6.2%, para llegar a Ps. \$36,586.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024, de Ps. \$34,451.5 millones para el mismo período de 2023. Este incremento fue debido principalmente a un mayor efecto de conversión de moneda extranjera y un incremento en la utilidad. El patrimonio del fideicomiso Fibra UNO al primer trimestre de 2024 mostró un incremento de Ps. \$5,782.0 millones o 3.1% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el mismo periodo en 2023, derivado principalmente de: (i) utilidades generadas del resultado del trimestre, (ii) valuación de instrumentos financieros derivados, (iii) el pago de dividendos correspondiente al resultado del cuarto trimestre de 2023, y (iv) a la Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE)..

A continuación, se presentan las métricas de apalancamiento medidas conforme a la regulación de FIBRAS de CNBV al 31 de marzo de 2024:

Métrica *Cifras en millones de Pesos*

		FUNO	Limite	Status
Activos líquidos <sup>(2)</sup>	3,023.9			
Utilidad de operación después de distribuciones	15,389.1			
Líneas de crédito	22,848.3			
<b>Subtotal</b>	<b>41,261.3</b>			
Servicio de la deuda	29,342.0			
CapEx	530.8			
<b>Subtotal</b>	<b>29,872.8</b>			
		Razón de apalancamiento (LTV)	Menor o igual a 50%	Cumple 
		Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	Mayor o igual a 1.0x	Cumple 

(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + CapEx estimados para los próximos 12 meses.

Con relación a los efectos en nuestro nivel de endeudamiento consideramos que como consecuencia de la Transacción continuaremos en cumplimiento con la disposiciones legales aplicables.

[Sección de página en blanco intencionalmente]

## 7. CONTRATOS RELEVANTES

Al día de hoy no se tienen negociados o celebrados los contratos y actos necesarios para llevar a cabo la Transacción, sin embargo se ha identificado que podrían celebrarse, entre otros, los siguientes o similares:

### I. Contrato Maestro

El objeto principal del presente Contrato es convenir de manera definitiva los términos y condiciones en los que se ha de consumir la Operación e identificar la ejecución del conjunto de actos y los diversos convenios, contratos, instrumentos y documentos necesarios para perfeccionar la Operación.

### II. Fideicomisos y/o Vehículos

Vehículos y/o fideicomisos a través de los cuales se consoliden los Activos del Portafolio Industrial FUNO, del Portafolio Júpiter y del Portafolio Terrafina. Estos vehículos y/o fideicomisos serían controlados por Terrafina y, está a su vez, sería controlado por Fibra Uno.

A través de dichos vehículos y/o fideicomisos se deberá incluir, entre otros, disposiciones relativas al otorgamiento del Derecho de Readquisición en favor de Fibra Uno y Terrafina para readquirir la propiedad de los Activos que hayan sido aportados por cada uno de ellos a su patrimonio.

### III. Convenios de Aportación

Para efectos de lograr la consolidación de los Activos en el patrimonio de los fideicomisos y vehículos antes mencionados, se tiene contemplado sean celebrados los Convenios de Aportación, mismos que serían negociados y acordados entre las partes participantes de la Transacción.

### IV. Contratos de Administración

Se tiene contemplado que, una vez autorizada la Transacción y como condición, sea celebrado un contrato de administración que cumpla con las características necesarias a efecto de que Terrafina cuente con una administración internalizada. A su vez, se tiene contemplado que sean celebrados uno o más contratos de administración necesarios para la administración y operación de los Activos que sean aportados a los fideicomisos y vehículos referidos.

### V. Convenio Modificadorio Fideicomiso Terrafina

Modificación del Fideicomiso Terrafina, a efectos, entre otros, de reconocer el control de Fibra Uno.

## VI. Convenios diversos

Uno o diversos convenios entre las partes, con el objeto de que Terrafina adquiriera el Derecho de Adquisición Preferente sobre Activos E-Group otorgado en forma exclusiva sobre inmuebles del sector industrial originalmente otorgado por ciertos miembros de las Familias Relevantes a favor de Fibra Uno.

Asimismo, se tiene previsto que ciertos miembros de las Familias Relevantes otorguen el Derecho de Adquisición Preferente sobre Activos E-Group originalmente otorgado por los mismos a Fibra Uno. Se prevé que dicho derecho se mantenga vigente, bajo ciertos supuestos a negociar y acordar por los apoderados de Fibra Uno.

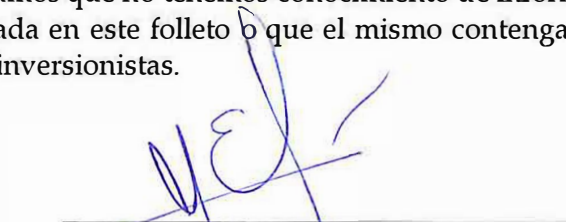
En la próxima asamblea de tenedores, se les solicitará autorización amplia a los tenedores respecto a la Transacción y que dichos tenedores empoderen a los órganos y apoderados de Fibra Uno a negociar, acordar, modificar, celebrar, terminar, ratificar, sin necesidad de ulteriores aprobaciones, todos los convenios, contratos, instrumentos y/o documentos que se requiera para la implementación y el perfeccionamiento de la Transacción.

*[sección de página intencionalmente en blanco]*

## 8. PERSONAS RESPONSABLES

### a) *Administrador*

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.




---

Por: André El-Mann Arazi  
Director General



---

Por: Fernando Álvarez Toca  
Vicepresidente de Finanzas <sup>1</sup>



---

Por: Alejandro Chico Pizarro  
Vicepresidente Jurídico <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> El Vicepresidente de Finanzas, realiza las funciones equivalentes al de Director de Finanzas.

<sup>2</sup> El Vicepresidente Jurídico, realiza las funciones equivalentes al de Director Jurídico.

b) *Fiduciario-*

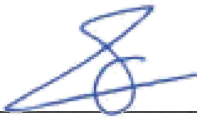
Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como  
Fiduciario del fideicomiso identificado con el número 1401



---

Nombre: Mauricio Rangel Laisequilla  
Cargo: Delegado Fiduciario



---

Nombre: David León García  
Cargo: Delegado Fiduciario



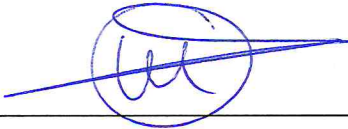
c) *Representante Común*

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

CIBanco, Institución de Banca Múltiple



Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Apoderado



Nombre: Rodolfo Isaías Osuna Escobedo  
Cargo: Apoderado

## 9. ANEXOS

Estados Financieros Proforma

## **Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2023, y por el año terminado en esa fecha, e Informe de los Contadores Públicos Independientes del 3 de junio de 2024



# **Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias**

## **Estados financieros 2023**

### **Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2023, y por el año terminado en esa fecha**

<b>Tabla de Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Consolidada, Condensada, Proforma, no auditada incluida en un Folleto Informativo	1
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023	4
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado de utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2023	5
Notas a los Estados Financieros Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados	6



## **Informe de Aseguramiento de los Contadores Públicos Independientes sobre la Compilación de Información Financiera Consolidada, Condensada, Proforma, no auditada incluida en un Folleto Informativo al Comité Técnico y Fideicomisarios del Fideicomiso Fibra Uno**

Hemos llevado a cabo un trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de información financiera proforma que preparó la administración del Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias (el "Fideicomiso"). La información financiera proforma consiste en el estado consolidado, condensado, Proforma, no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, y el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral por el año terminado en esa fecha, así como las notas relativas. Los criterios aplicables sobre los que la administración del Fideicomiso se ha basado para compilar la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada, se especifican en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" (las "Disposiciones") y se describen en la Nota 2 a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

La información financiera proforma ha sido compilada por la administración del Fideicomiso para mostrar el impacto que los eventos o transacciones que se detallan en las Notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados hubieran tenido en la posición financiera consolidada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, y en su desempeño financiero por el año terminado en esa fecha, como si dichos eventos hubieran tenido lugar el 31 de diciembre de 2023 para efectos del estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera, y el 1 de enero de 2023, para efectos del estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. Como parte de este proceso, la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, fue extraída por la Administración de: (i) la información financiera consolidada, auditada del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, por la cual emitimos un informe de auditoría fechado el 29 de febrero de 2024, (ii) de la información financiera combinada, proforma, no auditada al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha del portafolio denominado Portafolio Júpiter, según se describe en las notas a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados adjuntas, y (iii) de la información financiera consolidada, auditada de CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 y Subsidiarias ("Fibra Terrafina") al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, que fue auditada por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades el 21 de febrero de 2024.

### ***Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso sobre la Compilación de Información financiera proforma***

La administración del Fideicomiso es responsable de la compilación de los estados financieros Consolidados, proforma, no auditados sobre las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para permitir la preparación de la información financiera proforma libre de errores importantes debido a fraude o error.



## ***Nuestra independencia y cumplimiento del control de calidad***

Hemos cumplido los requerimientos de independencia y otros requerimientos éticos del Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Incluyendo Normas Internacionales de Independencia) ("Código de Ética del IESBA") y con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), los cuales han sido fundados en los principios de integridad, objetividad, confidencialidad, competencia, cuidado y diligencia profesional.

Hemos aplicado los requerimientos de la Norma Internacional de Gestión de Calidad 1, estableciendo y manteniendo un sistema de administración de calidad, incluyendo políticas y procedimientos sobre el cumplimiento con los requisitos éticos, normas profesionales y requisitos regulatorios y legales.

## ***Responsabilidades de los Contadores Públicos Independientes***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión con base en los requerimientos contenidos en las Disposiciones, respecto de si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, conforme a las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento ("ISAE" por sus siglas en inglés) 3420, *Trabajos de Aseguramiento sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un Prospecto*, emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Compromisos de Aseguramiento ("IAASB", por sus siglas en inglés). Esta norma requiere que planeemos y desarrollemos procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la administración del Fideicomiso ha compilado, en todos los aspectos materiales, los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, de conformidad con las Disposiciones y las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o reemitir cualquier reporte u opinión sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada, ni hemos, en el transcurso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de la información financiera proforma.

El propósito de incluir información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada en un folleto informativo es únicamente el de poder ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa en la información financiera no ajustada del Fideicomiso, como si la operación hubiera ocurrido o la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. Consecuentemente, no otorgamos ninguna seguridad respecto a que el resultado actual de la transacción al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, hubiera sido como se presenta.

Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra desarrollar los procedimientos suficientes para evaluar que (i) los criterios utilizados por la administración en la compilación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada proporcionan bases razonables para presentar los efectos significativos asociados a la transacción principal y para obtener evidencia suficiente respecto de si:

- Los ajustes proforma asociados dan efecto de manera apropiada a dichos supuestos, y
- La información financiera proforma refleja la apropiada aplicación de dichos ajustes a la información financiera histórica.



Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional de los contadores públicos independientes, teniendo en cuenta el conocimiento que tienen de la naturaleza del Fideicomiso, del hecho o transacción con respecto al cual ha sido compilada la información financiera proforma, y otras circunstancias relevantes del encargo.

El trabajo también incluyó la evaluación de la presentación de la información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada en su conjunto.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión con salvedades.

### ***Opinión con salvedades***

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos por las cuestiones que se mencionan en el párrafo *Fundamento de la opinión con salvedades*, la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las Disposiciones y las bases descritas en la Nota 2 a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados.

### ***Fundamento de la opinión con salvedades***

Algunas de las políticas contables que Fibra Terrafina reportó haber aplicado en la preparación de su información financiera consolidada, difieren de las utilizadas por el Fideicomiso. Asimismo, la información financiera consolidada de Fibra Terrafina al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, que fue dictaminada con fecha 21 de febrero de 2024 y aprobada en Asamblea de Tenedores de 17 de abril de 2024, podría requerir ajustes proforma con motivo de eventos o situaciones ocurridas durante el ejercicio 2023 o con posterioridad a la fecha de emisión. Debido a la imposibilidad de determinar los efectos que podrían ser necesarios para homologar dichas políticas, o aquellos relacionados con eventos susceptibles de requerir ajustes proforma, no podemos determinar si existen efectos materiales a la información financiera proforma.

### ***Párrafo de énfasis***

Como se menciona en la Nota 2, tanto el Fideicomiso como Fibra Terrafina han anunciado eventos relevantes en los que se describe la posibilidad de que lleven a cabo un proceso de internalización de algunas funciones de asesoría. En virtud de que dichos procesos aún no se han concluido, y en opinión de la administración sus efectos aún no pueden ser determinados; la información financiera proforma no incluye ajustes relacionados con estos eventos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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

C.P.C. Miguel Ángel del Barrío Burgos  
3 de junio de 2024



## Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

# Estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos)

	Fibra UNO Consolidado (condensado)	Terrafina (Ajustado- ver Nota 2)	Portafolio Júpiter	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Total
<b>Activo</b>							
<b>Activo circulante:</b>							
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 2,826,642	\$ 635,618	\$ -	\$ 3,462,260	\$ -		\$ 3,462,260
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	5,218,021	215,799	-	5,433,820	-		5,433,820
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,227,392	239,262	-	1,466,654	-		1,466,654
Otros activos circulantes	1,133,310	64,113	18,772	1,216,195	-		1,216,195
<b>Total de activo circulante</b>	<b>10,405,365</b>	<b>1,154,792</b>	<b>18,772</b>	<b>11,578,929</b>			<b>11,578,929</b>
<b>Activo no circulante:</b>							
Rentas diferidas por cobrar	-	224,729	-	224,729	-		224,729
Propiedades de inversión y activo financiero no circulante	314,968,087	50,732,940	22,664,984	388,366,011	-		388,366,011
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	9,892,099	2,010,024	-	11,902,123	-		11,902,123
Otros activos no circulantes e instrumentos financieros derivados	3,368,214	75,539	52,449	3,496,202	(5,586)	[3]	3,490,616
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>328,228,400</b>	<b>53,043,232</b>	<b>22,717,433</b>	<b>403,989,065</b>	<b>(5,586)</b>		<b>403,983,479</b>
<b>Total de activo</b>	<b>\$ 338,633,765</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 22,736,205</b>	<b>\$ 415,567,994</b>	<b>\$ (5,586)</b>		<b>\$ 415,562,408</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>							
<b>Pasivo a corto plazo:</b>							
Préstamos	\$ 23,253,195	\$ 1,107,417	\$ 1,927,940	\$ 26,288,552	\$ (11,623,608)	[3]	\$ 14,664,944
Otros pasivos a corto plazo	8,587,724	608,982	26,025	9,222,731	2,106,627	[1 y 3]	11,329,358
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>	<b>31,840,919</b>	<b>1,716,399</b>	<b>1,953,965</b>	<b>35,511,283</b>	<b>(9,516,981)</b>		<b>25,994,302</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>							
Préstamos	105,302,400	15,630,289	559,943	121,492,632	12,558,626	[3]	134,051,258
Otros pasivos a largo plazo	2,546,292	401,278	126,464	3,074,034	778,053	[1]	3,852,087
Instrumentos financieros derivados	4,181,535	-	-	4,181,535	-		4,181,535
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>	<b>112,030,227</b>	<b>16,031,567</b>	<b>686,407</b>	<b>128,748,201</b>	<b>13,336,679</b>		<b>142,084,880</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>143,871,146</b>	<b>17,747,966</b>	<b>2,640,372</b>	<b>164,259,484</b>	<b>3,819,698</b>		<b>168,079,182</b>
<b>Activos netos atribuibles a los inversionistas (porción no controladora)</b>	<b>-</b>	<b>36,450,058</b>	<b>-</b>	<b>36,450,058</b>	<b>22,081,323</b>	[1, 2 y 3]	<b>58,531,381</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>							
Patrimonio de la controladora	188,037,417	-	20,095,833	208,133,250	(25,906,607)	[1, 2 y 3]	182,226,643
Participación no controladora	6,725,202	-	-	6,725,202	-		6,725,202
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>194,762,619</b>	<b>-</b>	<b>20,095,833</b>	<b>214,858,452</b>	<b>(25,906,607)</b>		<b>188,951,845</b>
<b>Total de activos netos y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>194,762,619</b>	<b>36,450,058</b>	<b>20,095,833</b>	<b>251,308,510</b>	<b>(3,825,284)</b>		<b>247,483,226</b>
<b>Total de pasivo, activos netos y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>\$ 338,633,765</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 22,736,205</b>	<b>\$ 415,567,994</b>	<b>\$ (5,586)</b>		<b>\$ 415,562,408</b>





## Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

# Estado consolidado condensado proforma no auditado de utilidad integral

Al 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos)

	Fibra UNO Consolidado (condensado)	Terrafina (Ajustado- ver Nota 2)	Portafolio Júpiter	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Total
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 22,969,791	\$ 3,814,861	\$ 1,098,170	\$ 27,882,822	\$ -		\$ 27,882,822
Ingresos por mantenimiento, servicios y otros operativos	2,384,602	40,224	71,142	2,495,968	-		2,495,968
Otros ingresos	702,944	-	-	702,944	-		702,944
	<b><u>26,057,337</u></b>	<b><u>3,855,085</u></b>	<b><u>1,169,311</u></b>	<b><u>31,081,734</u></b>	<b><u>-</u></b>		<b><u>31,081,734</u></b>
Honorarios y gastos de administración	(1,438,018)	(420,063)	(19,534)	(1,877,615)	-		(1,877,615)
Gastos de operación relacionados con las propiedades de inversión	(5,892,135)	(625,114)	(85,744)	(6,602,993)	(19,136)	[A]	(6,622,129)
	<b><u>(7,330,153)</u></b>	<b><u>(1,045,177)</u></b>	<b><u>(105,278)</u></b>	<b><u>(8,480,608)</u></b>	<b><u>(19,136)</u></b>		<b><u>(8,499,744)</u></b>
	<b><u>18,727,184</u></b>	<b><u>2,809,908</u></b>	<b><u>1,064,034</u></b>	<b><u>22,601,126</u></b>	<b><u>(19,136)</u></b>		<b><u>22,581,990</u></b>
Intereses, costos de deuda y valuación de instrumentos financieros y préstamos, neto	(10,025,637)	(658,174)	(191,721)	(10,875,532)	(605,700)	[C]	(11,481,232)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	7,454,408	(2,012)	-	7,452,396	74,769	[C]	7,527,165
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y participación en asociadas y negocios conjuntos	2,164,140	4,556,646	964,803	7,685,589	-		7,685,589
Otros ingresos (gastos), neto	23,970	(22,920)	-	1,050	-		1,050
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b><u>\$ 18,344,065</u></b>	<b><u>\$ 6,683,448</u></b>	<b><u>\$ 1,837,116</u></b>	<b><u>\$ 26,864,629</u></b>	<b><u>\$ (550,067)</u></b>		<b><u>\$ 26,314,562</u></b>
Otros resultados integrales:							
<b>Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados:</b>							
Ganancia en valuación de instrumentos financieros y otros	\$ 219,130	\$ -	\$ (20,234)	\$ 198,896	\$ -		\$ 198,896
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(4,795,178)	-	(4,795,178)	-		(4,795,178)
<b>Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados:</b>							
Cambios en el valor razonable de la deuda	-	(683,689)	-	(683,689)	-		(683,689)
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b><u>\$ 18,563,195</u></b>	<b><u>\$ 1,204,581</u></b>	<b><u>\$ 1,816,882</u></b>	<b><u>\$ 21,584,658</u></b>	<b><u>\$ (550,067)</u></b>		<b><u>\$ 21,034,591</u></b>
Utilidad neta consolidada:							
Participación controladora	\$ 17,833,355	\$ 6,683,448	\$ 1,837,116	\$ 26,353,919	\$ (11,308,368)	[B]	\$ 15,045,551
Participación no controladora	510,710	-	-	510,710	10,758,301	[A] y [B]	11,269,011
	<b><u>\$ 18,344,065</u></b>	<b><u>\$ 6,683,448</u></b>	<b><u>\$ 1,837,116</u></b>	<b><u>\$ 26,864,629</u></b>	<b><u>\$ (550,067)</u></b>		<b><u>\$ 26,314,562</u></b>
Utilidad integral consolidada:							
Participación controladora	\$ 18,075,553	\$ 1,204,581	\$ 1,816,882	\$ 21,097,016	\$ (8,471,804)	[B]	\$ 12,625,112
Participación no controladora	487,642	-	-	487,642	7,921,837	[A] y [B]	8,409,479
	<b><u>\$ 18,563,195</u></b>	<b><u>\$ 1,204,581</u></b>	<b><u>\$ 1,816,882</u></b>	<b><u>\$ 21,584,658</u></b>	<b><u>\$ (550,067)</u></b>		<b><u>\$ 21,034,591</u></b>
Utilidad por CBFi básica (pesos) de la participación controladora*	\$ 4.7419	\$ 0.3160	\$ 0.4766	\$ 5.5346	\$ (2.2225)		\$ 3.3121
Utilidad por CBFi diluida (pesos) de la participación controladora*	\$ 3.5673	\$ 0.2377	\$ 0.3586	\$ 4.1636	\$ (1.6720)		\$ 2.4916

\*Esta cifra asume que la participación controladora no sufriría modificaciones. No obstante, podría variar dependiendo de los porcentajes de participación que cada uno de los inversionistas detente cuando las negociaciones hayan finalizado.



## Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

# Notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados

Al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos mexicanos, excepto por utilidad por certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios - CBFIs)

### 1. Actividad y evento significativo

El Fideicomiso Fibra UNO (“Fibra UNO”) inició 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.

Por otra parte, el Fideicomiso Irrevocable F/00039 administrado por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“Terrafina”), es un fideicomiso mexicano creado por PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario y CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFI’s”). Terrafina es un Fideicomiso con un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y administrar bienes inmuebles de carácter industrial en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos. Al igual que Fibra UNO, Terrafina está obligada a las regulaciones de FIBRAS.

En adición, los Inversionistas Iniciales de Fibra UNO (“los Inversionistas Iniciales”), poseen un portafolio industrial que contiene tanto inmuebles estabilizados (propiedades al 80% de su ocupación), como en proceso de desarrollo, reservas territoriales y financiamiento, conocido como “Portafolio Júpiter”.

Los tres grupos empresariales están evaluando la aportación de sus respectivos portafolios industriales en diversos vehículos, de tal manera que se conformaría el conglomerado más grande del país de inmuebles con vocación netamente industrial.

A continuación se describen las operaciones (en conjunto “la Transacción”) que tendrían lugar para consumir el objetivo anterior. En primer lugar, los Inversionistas Iniciales de los activos del Portafolio Júpiter, los aportarían directamente a Terrafina a cambio de una proporción de los CBFIs que actualmente están en circulación entre el público inversionista de México. A su vez, Terrafina aportaría su propio portafolio de propiedades junto con el Portafolio Júpiter a un vehículo propuesto denominado Fideicomiso Irrevocable No. 7401 de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (“Vehículo JV”), a cambio de derechos fideicomisarios con cláusulas de reversión, que se estima representarían el 52% del valor combinado del Vehículo JV, considerando los activos aportados por Fibra UNO que se describen en el siguiente párrafo.

Por su parte, Fibra UNO aportaría los derechos fideicomisarios de sus inmuebles del segmento industrial junto con una porción de su deuda financiera al Vehículo JV. Dicha aportación se efectuaría con cláusulas de derecho de reversión. Se estima que Fibra UNO tendría el 48% de dicho vehículo.

La determinación de los porcentajes atribuibles a los derechos fideicomisarios de los diferentes aportantes del Vehículo JV, fue realizada tomando como base los ingresos operativos netos actuales y futuros (NOI, por sus siglas en inglés) de cada portafolio de inmuebles, estimados por la administración de Fibra UNO, valuados a un mismo *cap rate* y, podrían estar sujetos a cambios, una vez finalizadas las negociaciones. Por consiguiente, se anticipa que surjan diferencias entre los valores contables actuales de participación cada uno de los fideicomisarios y los que resulten de esta asignación.



Se ha considerado que Fibra UNO detentaría el control de Terrafina al asumir contractualmente control sobre el Comité Técnico de Terrafina mediante la cesión de ciertos derechos de primera oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) y de primer rechazo (ROFR, por sus siglas en inglés), y otras condiciones que le permitan detentar el control. Asimismo, se piensa negociar la prestación de servicios de Fibra UNO a Terrafina que contemplen un componente variable. Por lo anterior, se han preparado estos estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados de situación financiera y de utilidad integral, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado bajo control común durante todo ese período.

## **2. Bases de presentación**

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados adjuntos suponen que el portafolio inicial de activos inmobiliarios descritos anteriormente ha sido aportado por todas las partes y que todas las condiciones a las que se encuentra sujeta la estructuración de la Transacción, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo o si pudieran sufrir algunas modificaciones.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 presenta la información financiera de Fibra UNO y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado y fue preparado utilizando los siguientes:

- Estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023 de Fibra UNO, el cual se preparó conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés).
- Estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 de Terrafina.
- Estado combinado de posición financiera, proforma, no auditado al 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Júpiter.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 presenta la información financiera de Fibra UNO y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2023 y fue preparado utilizando los siguientes:

- Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 de Fibra UNO, el cual se preparó conforme a IFRS.
- Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 de Terrafina.
- Estado combinado de resultados, proforma, no auditado por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Júpiter.

Las cifras históricas que se presentan en la información financiera proforma se obtuvieron, en el caso de Fibra UNO y subsidiarias, de los estados financieros auditados y sus notas, preparadas por la administración de Fibra UNO, de los cuales los auditores externos emitieron un informe sin salvedades de fecha 29 de febrero de 2024. En el caso de Terrafina y Subsidiarias, de los estados financieros auditados y sus notas, preparadas por la administración de Terrafina, de los cuales otra firma distinta a la de nuestros auditores externos emitió un informe sin salvedades de fecha 21 de febrero de 2024. Las cifras del Portafolio Júpiter han sido tomadas de información generada internamente por la administración del Portafolio Júpiter.



Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados descritos a continuación, representan ajustes en la posición financiera y en el desempeño financiero histórico de Fibra UNO que incluyen los efectos relacionados con la Transacción. Asimismo, tras una evaluación que contempló diversos factores, incluyendo el análisis de concentración que se describe más adelante, la administración de Fibra UNO concluyó que la incorporación de Terrafina y del Portafolio Júpiter será reconocida contablemente conforme a la IFRS 2 *Pagos basados en acciones* y no como una combinación de negocios conforme a la IFRS 3 *Combinación de negocios*.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no pretende representar la posición financiera o los resultados operativos de Fibra UNO como si la Transacción se hubiera presentado en las fechas mencionadas; tampoco tiene la intención de proyectar la posición financiera o los resultados integrales de Fibra UNO para ningún periodo futuro o en cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y suposiciones realizados por la administración y están sujetos a revisión. La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de activos inmobiliarios distintos a los incluidos en la Transacción mencionada anteriormente.

Las administraciones de Fibra UNO y del Portafolio Júpiter han llegado a la conclusión de que su moneda funcional es el peso mexicano. La moneda funcional de Terrafina es el dólar americano y su moneda de reporte es el peso mexicano. Para efectos de esta información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no se han realizado ajustes de conversión, puesto que con la información disponible no es posible concluir si como resultado de la Transacción, las conclusiones respecto a la moneda funcional pudieran sufrir modificaciones.

Los importes generados al inicio de los arrendamientos, los ingresos por rentas cobradas por adelantado, las cuentas por cobrar de los arrendatarios y los pagos anticipados, principalmente por el seguro y el predial existentes en la fecha de consumación de la operación, formarán parte de los activos o pasivos de Fibra UNO. Sin embargo, potenciales efectos de economías de escala en gastos operativos, de administración, acceso a financiamiento con tasas más blandas y costos de seguros no han sido reflejados en los presentes estados financieros condensados proforma no auditados ante la imposibilidad de determinar una estimación razonable de los mismos, sino hasta la culminación de la Transacción, incluyendo los procesos de *due diligence* y los acuerdos entre accionistas que potencialmente puedan suscribirse.

Tenemos conocimiento de que las políticas contables materiales que siguen Terrafina, Portafolio Júpiter y Fibra UNO están en apego a las IFRS, puesto que así se ha manifestado por las diferentes administraciones; sin embargo, y con base en lo que hemos podido identificar por las fuentes de información consultadas, existen ciertas diferencias en las políticas contables adoptadas por cada una de las partes en la preparación de su información financiera. Debido a la imposibilidad de determinar los efectos que podrían ser necesarios para homologar dichas políticas, no podemos determinar si existen efectos materiales que ajustar a la información financiera proforma. Hemos identificado algunas diferencias tales como que Terrafina reconoce a valor razonable su deuda financiera, misma que en Fibra Uno y Portafolio Júpiter se mantiene a costo amortizado, asimismo existen diferencias en el reconocimiento en gastos operativos de las comisiones por arrendamiento en Terrafina, y en el tratamiento de rentas diferidas por cobrar (pues habría que evaluar si ya está implícitamente considerado en el ejercicio de valor razonable de las propiedades de inversión), entre otras.

Por otro lado, ha sido necesario hacer ciertas reclasificaciones a la información financiera de Terrafina, con el propósito de llevar a cabo una presentación homologada con la de Fibra Uno y del Portafolio Júpiter. Asimismo, también se han realizado agrupaciones para su presentación condensada. Dichos efectos se muestran a continuación, partiendo de la información auditada por otra firma de Terrafina.



## Terrafina

### Estados consolidados de situación financiera (En miles de pesos)

	Al 31 de diciembre de 2023	Reclasificaciones propuestas	Al 31 de diciembre de 2023 reclasificado
<b>Activos</b>			
<i>Activo no circulante</i>			
Propiedades de inversión	\$ 50,732,940	\$ -	\$ 50,732,940
Inversiones a través del método de participación	2,010,024	-	2,010,024
Rentas diferidas por cobrar	224,729	-	224,729
Otros activos no circulantes		75,539	75,539
Otras cuentas por cobrar	48,951	(48,951)	-
Efectivo restringido	26,588	(26,588)	-
<b>Total activo no circulante</b>	<b>53,043,232</b>	<b>-</b>	<b>53,043,232</b>
<i>Activo circulante</i>			
Otras cuentas por cobrar	99,994	(99,994)	-
Impuestos por recuperar	239,262	-	239,262
Otros activos circulantes		64,113	64,113
Pagos anticipados	35,239	(35,239)	-
Instrumentos financieros derivados	28,874	(28,874)	-
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	-	215,799	215,799
Rentas diferidas por cobrar	40,769	(40,769)	-
Cuentas por cobrar	75,036	(75,036)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	635,618	-	635,618
<b>Total activo circulante</b>	<b>1,154,792</b>	<b>-</b>	<b>1,154,792</b>
<b>Total activos</b>	<b>54,198,024</b>	<b>-</b>	<b>54,198,024</b>
<b>Total activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	<b>\$ 36,450,058</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 36,450,058</b>
<b>Pasivos</b>			
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos por pagar	\$ 15,630,289	\$ -	\$ 15,630,289
Depósitos de arrendatarios	309,474	(309,474)	-
Otros pasivos a largo plazo		401,278	401,278
Cuentas por pagar	91,804	(91,804)	-
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>16,031,567</b>	<b>-</b>	<b>16,031,567</b>
<i>Pasivo circulante</i>			
Préstamos por pagar	1,107,417	-	1,107,417
Otros pasivos a corto plazo		608,982	608,982
Depósitos de arrendatarios	89,816	(89,816)	-
Otras cuentas por pagar	235,966	(235,966)	-
Cuentas por pagar	283,200	(283,200)	-
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>1,716,399</b>	<b>-</b>	<b>1,716,399</b>
<b>Total</b>	<b>17,747,966</b>	<b>-</b>	<b>17,747,966</b>
<b>Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 54,198,024</b>



**Estado consolidado de resultados**  
(En miles de pesos)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023	Reclasificaciones propuestas	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 reclasificado
Ingresos por arrendamientos	\$ 3,814,861	\$ -	\$ 3,814,861
Otros ingresos operativos	40,224	-	40,224
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(625,114)		(625,114)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	51,417	(51,417)	-
Honorarios y gastos de administración		(420,063)	(420,063)
Honorarios y gastos diversos	(471,480)	471,480	-
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	(7,629)	-
Otros gastos, neto		(22,920)	(22,920)
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	(30,549)	30,549	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y participación en asociadas y negocios conjuntos	-	4,556,646	4,556,646
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4,143,540	(4,143,540)	-
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	377,576	(377,576)	-
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(47,790)	47,790	-
Intereses, costos de deuda y valuación de instrumentos financieros y préstamos, neto	-	(658,174)	(658,174)
Pérdida cambiaria neta	-	(2,012)	(2,012)
Utilidad cambiaria	161,718	(161,718)	-
Pérdida cambiaria	(163,730)	163,730	-
Productos financieros	30,062	(30,062)	-
Gastos financieros	(1,018,022)	1,018,022	-
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	413,106	(413,106)	-
<b>Utilidad neta del periodo</b>	<b>\$ 6,683,448</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 6,683,448</b>

En caso de concretarse la Transacción, Fibra UNO evaluará la naturaleza y exigibilidad de todos los conceptos, incluyendo el rubro “*Activos netos atribuibles a los inversionistas*” mostrado en el estado de posición financiera consolidado de Terrafina al 31 de diciembre de 2023.

**Utilidad por CBFIs:** La Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 33 - *Utilidad por acción* requiere que la información de la utilidad por acción sea presentada en los estados financieros consolidados de un grupo con su controladora (y en los estados financieros no consolidados o individuales de Fibra UNO) cuando ésta se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- Sus CBFIs ordinarios o CBFIs ordinarios potenciales se negocien en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo los mercados locales y regionales), o
- Que registre, o esté en proceso de registrar, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el fin de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público



La utilidad por CBFi básica se calculó dividiendo la utilidad del período de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 3,811,846,177; CBFIs para 2023, y la utilidad neta por CBFi diluida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 5,066,974,585 CBFIs.

El cálculo no considera potenciales ingresos netos futuros relacionados con inmuebles en proceso de desarrollo, ni tampoco compensaciones adicionales una vez alcanzados ciertas fechas y objetivos de estabilización respecto a dichos inmuebles. Asimismo, como se menciona en el propio estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral, no es posible determinar si la utilidad neta por CBFi sufrirá cambios adicionales como resultado de la Transacción.

#### ***Adquisición y aportación de los portafolios al Vehículo JV***

Tras el cierre de la Transacción, la administración de Fibra UNO decidirá si existe la necesidad de continuar con ciertos procesos que generen “outputs”. No obstante, considera que no serían materiales o relevantes. Sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos se concentra en un grupo de activos identificables similares, y por consiguiente, se contabilizará como adquisición de activos. Asimismo, la contraprestación por la cesión de los derechos fideicomisarios de las entidades que, directa o indirectamente son propietarios de los activos inmobiliarios que conformarían el Vehículo JV, será pagada a las entidades aportantes en participaciones fideicomisarias del Vehículo JV. El valor de los activos aportados por Terrafina y Fibra UNO, es claramente identificable y se ha determinado con base en las estimaciones de la administración y, que, según fuimos informados, son suplementadas por avalúos obtenidos de expertos independientes, y se estima se asemeje al valor de las participaciones ajustadas de cada grupo. De manera simultánea, Fibra UNO aportará únicamente su portafolio industrial al Vehículo JV, mientras que Terrafina también aportará sus propios activos y los del Portafolio Júpiter (en todos los casos los inmuebles a valor razonable) y que integrarán la participación no controladora de Fibra UNO. Por consiguiente, Fibra UNO mantendrá control sobre un total de 490 inmuebles estabilizados (no auditado), más terrenos en desarrollo y activos en proceso de estabilización. Un resumen se presenta a continuación (no auditado):

<b>Mercado</b>	<b>No. de Propiedades Proforma (no auditado)</b>
Área Metropolitana de la Ciudad de México	66
Monterrey	61
Toluca /Lerma	21
Querétaro	22
Ciudad Juárez	83
Área Metropolitana de Guadalajara	14
Reynosa/Matamoros	23
Tijuana	33
Saltillo/Ramos Arizpe	47
Puebla	9
Mercados secundarios	111
<b>Total al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>490</b>

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, dentro de la Transacción que integrará el portafolio inicial consolidado, se incluye la aportación de los derechos fideicomisarios en los cuales se encuentran aportados los activos inmobiliarios de los tres grupos empresariales.



### ***Adquisición del Portafolio Júpiter y activos netos de Terrafina***

La administración de Fibra UNO ha realizado la prueba de concentración de activos establecida en la IFRS 3 - *Combinación de negocios* que entró en vigor el 1° de enero de 2020, para determinar el tipo de aportación transferida a Fibra UNO. Con base en sus evaluaciones, la administración de Fibra UNO concluyó que toda la aportación del Portafolio Júpiter y los activos inmobiliarios de Terrafina, califican como adquisiciones de activos como resultado de la prueba de concentración de activos.

Para llevar a cabo esta prueba se consideró lo siguiente:

- a) Las propiedades de inversión totales de Terrafina representan el 94% de los activos de esa entidad. En el caso del Portafolio Júpiter, esa aportación excluirá el resto de los activos y pasivos de operación de los aportantes originales; es decir, el efectivo, cuentas por cobrar y por pagar e impuestos, se quedarán en el inversionista original y no serán traspasados a Terrafina ni al Vehículo JV.
- b) El valor razonable de los activos brutos adquiridos incluirá cualquier contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier interés previamente mantenido), que exceda el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. El valor razonable de los activos brutos adquiridos normalmente puede determinarse como el total obtenido al sumar el valor razonable de la contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier participación previamente mantenida) al valor razonable de los pasivos asumidos (que no sean pasivos por impuestos diferidos) y luego excluyendo los elementos identificados en el subpárrafo (a). Sin embargo, si el valor razonable de los activos brutos adquiridos es mayor que ese total, a veces puede ser necesario un cálculo más preciso.
- c) Un solo activo identificable incluirá cualquier activo o grupo de activos que se reconocerían y medirían como un solo activo identificable en una combinación de negocios.
- d) Si un activo tangible se adjunta, y no se puede eliminar físicamente y usar por separado de otro activo tangible (o de un activo subyacente sujeto a un arrendamiento, como se define en la IFRS 16 - *Arrendamientos*), sin incurrir en un costo o una disminución significativos en utilidad o valor razonable para cualquiera de los activos (por ejemplo, terrenos y edificios), dichos activos se considerarán un único activo identificable.
- e) Al evaluar si los activos son similares, Fibra UNO considerará la naturaleza de cada uno de los activos identificables y los riesgos asociados con la gestión y la creación de resultados de los activos (es decir, las características del riesgo).

Por la adquisición del Portafolio Júpiter, se estima que Terrafina otorgue a los Inversionistas Iniciales una porción minoritaria de los CBFIs TERRA 13 en circulación. Debido a que Terrafina es una FIBRA, no tiene una estructura de capital social, sino de activos netos en los cuales participan los tenedores de los CBFIs. A su vez, Terrafina y Fibra UNO recibirán únicamente derechos fideicomisarios del Vehículo JV, los cuales representan la participación de cada una de las partes en los activos netos del Vehículo JV. Se prevé que ninguna de las partes recibirá una contraprestación en efectivo, sino participación en el Vehículo JV por la aportación de sus portafolios. La contraprestación por la aportación de los portafolios clasifica como un pago basado en acciones según la IFRS 2, *Pagos basados en acciones* que establece que este pago deberá reconocerse al valor razonable de los activos. Se espera que durante las negociaciones las partes acuerden realizar la aportación de los portafolios considerando el NOI anual de los portafolios de cada una de las partes involucradas a un *cap rate* homogéneo. El resultado de esta valuación puede diferir del valor razonable de dichos activos.

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados incluyen los estados financieros de los fideicomisos Fibra UNO y subsidiarias, así como los de Terrafina y Portafolio Júpiter, sobre los cuales se asume Fibra UNO ejercería control, e incluyen todos los activos y pasivos mantenidos por dichos fideicomisos. Las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable estimado al 31 de diciembre de 2023 y los demás activos y pasivos a costo amortizado (excepto la deuda financiera de Terrafina que se encuentra a valor razonable).





## Deuda financiera proforma

Se espera que el Vehículo JV, asuma deuda denominada en pesos mexicanos y dólares americanos y que actualmente se encuentra a cargo de Fibra UNO y Terrafina, y también sobre deuda asociada al Portafolio Júpiter constituido por los inmuebles denominados Santín (“Crédito Santín” conjuntamente con los derechos fideicomisarios) y Lerma Park, Tultipark III, Barrientos, Chiquihuite, Coacalco y Los Reyes (“Crédito Portafolio Júpiter”). Un resumen de la deuda consolidada proforma de Fibra Uno en los presentes estados financieros proforma se muestran a continuación:

Fibra UNO	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Garantía	Saldo (MXN)	Saldo (USD)	Saldo (UDIS)	Saldo en MXN (MXN)
Actinver	MXN	TIIE+1.80%	jun-24	Quirografario	600,000	-	-	600,000
Banamex	MXN	TIIE+0.95%	may-24	Quirografario	1,750,000	-	-	1,750,000
Banamex	MXN	TIIE+0.95%	jun-24	Quirografario	600,000	-	-	600,000
Banamex	USD	%	may-24	Quirografario	-	45,000	-	761,490
Banorte	MXN	TIIE+0.83%	abr-24	Quirografario	1,750,000	-	-	1,750,000
Banorte	MXN	TIIE+0.83%	feb-24	Quirografario	250,000	-	-	250,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	mar-24	Quirografario	800,000	-	-	800,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	mar-24	Quirografario	1,000,000	-	-	1,000,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	feb-24	Quirografario	200,000	-	-	200,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	mar-24	Quirografario	1,100,000	-	-	1,100,000
Santander	MXN	TIIE+1.00%	feb-24	Quirografario	1,850,000	-	-	1,850,000
Santander	MXN	TIIE+1.00%	feb-24	Quirografario	150,000	-	-	150,000
Scotiabank	MXN	TIIE+0.97%	feb-24	Quirografario	1,550,000	-	-	1,550,000
Scotiabank	MXN	TIIE+0.97%	feb-24	Quirografario	200,000	-	-	200,000
Scotiabank	MXN	TIIE+0.97%	feb-24	Quirografario	250,000	-	-	250,000
Metlife (Doña Rosa)	MXN	11.58%	dic-28	Doña Rosa	738,439	-	-	738,439
Sindicado (Titan y Vermont)	USD	%	sep-27	Quirografario	-	720,000	-	12,183,840
HSBC (Samara)	MXN	TIIE+2.75%	sep-26	Samara	2,028,024	-	-	2,028,024
Sindicado Hércules (PIQ)	MXN	TIIE+2.25%	feb-24	Hércules (PIQ)	441,840	-	-	441,840
Sindicado Hércules (La Presa)	MXN	TIIE+2.25%	feb-24	Hércules (La Presa)	117,824	-	-	117,824
Crédito Sindicado (Mitikah)	MXN	TIIE+2.85%	nov-28	Mitikah	4,100,000	-	-	4,100,000
Crédito Inbursa (Portal Norte)	MXN	TIIE+2.85%	jun-30	Portal Norte	1,100,000	-	-	1,100,000
FUNO 15	MXN	6.99%	jul-25	Quirografario	7,484,414	-	-	7,484,414
FUNO 13U	UDIS	5.09%	nov-28	Quirografario	-	-	425,700	3,397,768
FUNO 16U	UDIS	4.60%	abr-27	Quirografario	-	-	457,878	3,654,602
FUNO 17	MXN	9.20%	nov-27	Quirografario	4,799,600	-	-	4,799,600
FUNO 21X	MXN	8.98%	oct-28	Quirografario	2,900,000	-	-	2,900,000
FUNO 21-2X	MXN	TIIE+0.90%	oct-25	Quirografario	5,200,000	-	-	5,200,000
FUNO 23L	MXN	11.30%	feb-33	Quirografario	4,970,000	-	-	4,970,000
FUNO 23-2L	MXN	TIIE+0.95%	mar-27	Quirografario	1,730,000	-	-	1,730,000
FUNO 23-3L	MXN	TIIE+0.95%	nov-26	Quirografario	1,500,000	-	-	1,500,000
Senior Notes due 2024	USD	5.25%	dic-24	Quirografario	-	586,600	-	9,926,445
Senior Notes due 2026	USD	5.25%	ene-26	Quirografario	-	761,860	-	12,892,195
Senior Notes due 2030	USD	4.87%	ene-30	Quirografario	-	717,900	-	12,148,304
Senior Notes due 2050	USD	6.39%	ene-50	Quirografario	-	808,914	-	13,688,443
Senior Notes due 2044	USD	6.95%	ene-44	Quirografario	-	688,800	-	11,655,874
Subtotal					49,160,141	4,329,074	883,578	129,469,101
Préstamos a corto plazo								(23,253,195)
Total de préstamos a largo plazo								106,215,906
Costos de la transacción								(674,077)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados								(239,429)
Largo plazo								105,302,400

Portafolio Júpiter	Moneda	Tasa	Vencimiento	Garantía	Saldo (MXN)	Saldo en MXN (MXN)
		TIIE+2.25				
Crédito Júpiter	MXN	%	feb-24	Lerma Park,	1,880,977	1,880,977
Crédito Santín	MXN	7.46%	mar-31	Quirografario	611,911	611,911
Subtotal					2,492,888	2,492,888
Préstamos a corto plazo						(1,927,940)
Total de préstamos a largo plazo						564,948
Costos de la transacción						(5,005)
Largo plazo						559,943



Fibra Terrafina	Moneda	Tasa	Vencimiento	Garantía	Saldo (USD)	Saldo en MXN (MXN)
Metlife	USD	4.75%	ene-27		150,000	2,534,025
Nuevo BBVA Term Loan	USD	SOFR+1.70%	jul-27		203,000	3,428,697
Nuevo BBVA RCF	USD	SOFR+1.50%	jul-26		101,300	1,711,860
BBVA Promissory Note 2023	USD	SOFR+0.95%	dic-24		50,100	846,303
Senior Notes due 2029	USD	4.96%	jul-29	Quirografario	486,400	8,216,821
<b>Subtotal</b>					<b>990,800.00</b>	<b>16,737,706</b>
<b>Total corto plazo</b>						<b>1,107,417</b>
<b>Total largo plazo</b>						<b>15,630,289</b>

Porción corto plazo de la deuda proforma	\$26,288,552
Porción largo plazo de la deuda proforma	\$121,492,632

De igual manera, los intereses devengados por pagar al 31 de diciembre de 2023 se muestran como cuentas por pagar y pasivos acumulados.

La información financiera proforma considera el cálculo del resultado cambiario y los intereses asociados a estos créditos, tomando como base las cifras históricas determinadas con las condiciones actuales vigentes. Como se menciona en la sección de ajustes proforma, se han incorporado los efectos relacionados con reestructuras y obtención de nuevos créditos. De igual manera, se incluye el estimado de los gastos por el intercambio de bonos entre Fibra UNO y el Vehículo JV que se prevén como resultado de la aportación y cuyos efectos han sido proformados. (Ver explicación en la sección de ajustes proforma). Dicha cifra no incluye posibles efectos por consideraciones otorgadas a tenedores de bonos de deuda por ofertas de intercambio anticipado o por extensión de períodos de intercambio.

#### ***Ajustes de la administración y otros efectos no proformados***

##### Proceso de internalización Terrafina y Fibra UNO

Durante febrero de 2024, Terrafina anunció que buscaría opciones para finiquitar el contrato de administración que actualmente tiene con PLA Administradora Industrial, S. de R.L., de C.V., entidad perteneciente al grupo PGIM Real Estate. Lo anterior con el objetivo de iniciar un proceso de internalización de su administración. A la fecha, Terrafina se encuentra en proceso de obtener la autorización por parte de sus órganos de gobierno y definir el mecanismo para llevar a cabo este proceso, así como los costos asociados al mismo. Debido a lo incipiente del proyecto, no es posible estimar los costos y efectos de la internalización en los presentes estados financieros proforma.

Por otra parte, Fibra UNO ha anunciado al mercado que buscará la internalización de su administración durante el segundo semestre de 2024. En este momento, Fibra UNO se encuentra estructurando el mecanismo adecuado para llevar a cabo este proceso. Se estima que, en la próxima Asamblea Anual de Tenedores de abril de 2024, se rinda un informe sobre el avance de este plan. En la actualidad Fibra UNO no ha definido el método de pago para finiquitar la relación con sus actuales administradores ni el monto de éste. También se desconoce el gasto que se erogará una vez internalizada la gerencia. Por este motivo y dada la condición actual, no es posible incluir ajustes proforma a los presentes estados financieros.

##### Sinergias y gastos existentes una vez ejecutada la estructura

La administración de Fibra UNO considera previsible y viable que existirán una serie de beneficios derivado de la masa crítica y del volumen de operaciones que se obtendrá, una vez conjuntadas las partes aportantes y terminada la Transacción. Sin embargo, en este momento no se cuentan con las bases suficientes ni confiables para poder hacer una estimación del potencial beneficio que genere este proyecto. Asimismo; es probable que también existan costos adicionales de reestructura, no cuantificados a la fecha, en adición a los descritos en la sección de ajustes proforma. Por lo anterior, no se han incorporado ajuste alguno por eficiencias potenciales ni por gastos adicionales una vez completada la Transacción.



Es importante mencionar, que la administración de Fibra UNO estima obtener una dispensa de parte de su Asesor (parte relacionada no consolidable) para que éste no cobre comisión alguna a la que tiene derecho bajo el contrato de prestación de servicios vigente. En consecuencia, se ha considerado que no existirán honorarios de adquisición ni honorarios o comisiones de administración ni de alguna otra índole generados con el Asesor de Fibra Uno con motivo de esta Transacción.

#### Impuesto al Valor Agregado (IVA) y el pago correspondiente

Al momento de trasladar el dominio de las construcciones sobre las propiedades que conforman el Portafolio Júpiter, se generaría un impuesto al valor agregado de las propiedades que debe ser abonado por parte del adquirente. El valor total del IVA a pagar se estima en \$3,196,287 (incluyendo el IVA de la construcción de los proyectos en desarrollo). En virtud de que este monto sería liquidado con recursos propios, y pretende ser recuperado vía devolución, en el mediano plazo, tampoco se presenta como ajuste proforma.

#### Revelaciones adicionales en materia fiscal

Para poder calificar en el régimen tributario de FIBRAS contemplado en las leyes fiscales locales, Fibra UNO y Terrafina están obligados a distribuir al menos el 95% de su ingreso fiscal a los titulares de los CBFI's anualmente. En consecuencia, no se han incluido los efectos relacionados con el ISR.

### **3. Ajustes a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados al 31 de diciembre de 2023, y por el año terminado en esa fecha:**

#### **Ajustes en el estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera**

##### Ajuste 1.- Para reflejar los costos de la Transacción

Como parte de la ejecución de este esquema de integración y como resultante de la Transacción, Fibra UNO pagará una cantidad estimada (equivalente al 0.5% de los valores del portafolio consolidado industrial) que asciende a \$500,000 más el IVA por ciertos gastos directamente relacionados con esta transacción y que corresponden en su mayoría a gastos por asesoría a diversos consultores y comisiones contractuales. Por otra parte, la administración de Fibra UNO estima que Terrafina incurrirá en gastos por un monto de \$507,329. Por último, el Portafolio Júpiter generará gastos por este mismo concepto por un monto aproximado de \$300,000.

Considerando el esquema propuesto de intercambio de bonos internaciones entre Fibra UNO y el Vehículo JV, se estima que podrían incurrirse en gastos relacionados con dicho proceso y cuyo monto ascendería aproximadamente a \$179,326 más IVA. Para efectos de estos estados financieros proforma, se ha ajustado el monto contra patrimonio y pasivo. Como ya se mencionó anteriormente, esta cifra no incluye posibles efectos por consideraciones otorgadas a tenedores de bonos de deuda por ofertas de intercambio anticipado o por extensión de períodos de intercambio. Tampoco se incluye ningún costo potencial que pudiera generarse por la transferencia de deuda de Terrafina al Vehículo JV.

Al momento de trasladar el dominio de las propiedades que conforman el Portafolio Júpiter y por los cuales se intercambiarán CBFI's de Terrafina, se generará un gravamen sobre el valor de los activos inmobiliarios. El valor total del ISAI a pagar fluctúa, pero podría representar alrededor del 2 o 3% del valor de las propiedades. De igual manera, será necesario cubrir algunos gastos directamente relacionados con la escrituración inicial. En consecuencia, Terrafina pagará una cantidad estimada que asciende a \$1,129,824 y \$280,351 más el impuesto al valor agregado, respectivamente. Ambos importes deben formar parte del valor de los activos inmobiliarios. No obstante, en virtud de que esos activos se presentan a su valor razonable estimado en la información proforma adjunta, los mismos serían ajustados nuevamente al patrimonio. En consecuencia, el monto anteriormente descrito se presenta como un ajuste propuesto directamente en las cuentas por pagar contra patrimonio. Dado que el vendedor obtendrá CBFI's a cambio de la venta de sus propiedades, el pago del ISAI se efectuará hasta que los títulos mismos sean liquidados por el propietario original, lo cual es aplicable en las propiedades de la Ciudad de México y del Estado de México. Por ello, una porción de la cuenta por pagar por un monto de \$778,053 ha sido clasificada a largo plazo atendiendo al momento del pago de este impuesto.



En aquellos inmuebles donde no se genere ISAI con base en la existencia de derechos de reversión, los mismos quedarían sujetos a que se cristalicen ciertas circunstancias futuras que darían lugar al pago del impuesto.

El pasivo por todos los costos de la transacción totaliza \$2,896,830. De este monto, \$1,743,728 se estima sería absorbido por la participación controladora y \$1,153,102 por la participación no controladora.

Los costos asociados con este ajuste que se clasificaron a corto plazo ascienden a \$2,118,777, mientras que \$778,053 corresponden a costos de largo plazo.

#### Ajuste 2.- Para reflejar los efectos en participación controladora y no controladora

Debido a que el Portafolio Júpiter será contribuido a cambio de CBFIs de Terrafina, el valor de dicho portafolio, que asciende a \$20,095,833, se ha reclasificado a la línea de activos netos atribuibles a los inversionistas, para efectos de consistencia. Como se dijo anteriormente, esta contabilización sería analizada en caso de concretarse la Transacción. De igual manera, la utilidad neta e integral de Terrafina y Portafolio Júpiter fue reclasificada a la porción no controladora.

Tal y como se describe en la Nota 1, la determinación de los porcentajes atribuibles a los derechos fideicomisarios de los diferentes aportantes del Vehículo JV, se estima que será realizada tomando como base ciertos criterios basados en los ingresos operativos netos (NOI) de cada portafolio de inmuebles. Esto ha originado diferencias entre los valores contables actuales de participación de cada uno de los fideicomisarios. Debido a ello, se ha hecho una reasignación de participación controladora y no controladora que asciende a \$3,138,592 a nivel del estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera.

#### Ajuste 3.- Para reflejar los efectos de reestructura de deuda financiera y asunción de pasivos financieros

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023, se obtuvieron nuevos financiamientos, y se llevaron a cabo diversas reestructuras de préstamos. Dichas negociaciones implicaron, entre otras cosas, la cancelación de un instrumento financiero derivado, cuyo valor al cierre de 2023 era de un activo por \$5,586. De igual manera, los pasivos que fueron reestructurados o reemplazados significaron una reclasificación de corto a largo plazo por un monto de \$12,521,604. Asimismo, existen nuevos créditos que ascienden aproximadamente a un efecto neto de gastos de emisión por \$935,018, y que se divide \$897,996 a corto plazo y \$37,022 a largo plazo. Finalmente, también se ajustó a la baja la provisión de intereses para considerar las condiciones de los nuevos créditos y las reestructuras por \$12,150.

### **Ajustes en el estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral**

#### Ajuste A.- Para reflejar el ajuste por el gasto que homologa el pago del predial y seguros del Portafolio Júpiter

Existen conceptos tales como impuesto predial y seguros, que suelen sufrir ajustes una vez registradas las escrituraciones. Estos ajustes corresponden solamente a la diferencia entre los montos estimados en la información histórica de las propiedades del Portafolio Júpiter y los gastos previstos para que éstos se sumen al ambiente FIBRA. El monto asociado con este ajuste se estima en \$19,136.

#### Ajuste B.- Para reflejar los efectos de la participación no controladora

Como resultado de lo señalado en el ajuste 2 al estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral, se estima que podrían generarse reasignaciones de la porción controladora y no controladora dentro de la utilidad neta de \$10,758,301 y en la utilidad integral de \$7,921,837.



Ajuste C.- Para reflejar los efectos de reestructura de deuda financiera y asunción de pasivos financieros en los resultados del ejercicio

Como se menciona anteriormente, con posterioridad al 31 de diciembre de 2023, se obtuvieron nuevos financiamientos, y se llevaron a cabo diversas reestructuras de préstamos. Para la preparación de la información financiera proforma, se consideró como si dichos préstamos hubieran estado vigentes desde el 1º de enero de 2023. Por consiguiente, se estimaron los efectos por cargo de intereses considerando las tasas y condiciones actuales, lo cual representó un mayor gasto por este concepto de \$605,700. Asimismo, debido a que ciertos préstamos se contrataron en dólares americanos por un valor equivalente a 30 millones, la utilidad cambiaria se incrementó en \$74,769.

\* \* \* \* \*



## **Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

## **Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias**

# **Estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

<b>Tabla de Contenido</b>	<b>Página</b>
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de Posición Financiera al 31 de marzo de 2024	2
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de Posición Financiera al 31 de diciembre de 2023	3
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de utilidad integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2023	4
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de utilidad integral los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	5
Estado Consolidado, Condensado, Proforma, No Auditado, de utilidad integral los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023	6
Notas a los Estados Financieros Consolidados, Condensados, Proforma, No Auditados	7

Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

**Estado consolidado, condensado, proforma, no auditado, de posición financiera  
al 31 de marzo de 2024**

(En miles de pesos)

Activo	Fibra UNO Consolidado (condensado)	Terrafina (Ajustado-ver Nota 2)	Portafolio Júpiter	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Total
<b>Activo circulante:</b>							
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 1,793,657	\$ 758,333	\$ -	\$ 2,551,990	\$ -		\$ 2,551,990
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	5,358,892	260,442	-	5,619,334	-		5,619,334
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,177,013	258,925	-	1,435,938	-		1,435,938
Otros activos circulantes	<u>2,498,610</u>	<u>129,772</u>	<u>-</u>	<u>2,628,382</u>	<u>-</u>		<u>2,628,382</u>
<b>Total de activo circulante</b>	<b>10,828,172</b>	<b>1,407,472</b>	<b>-</b>	<b>12,235,644</b>	<b>-</b>		<b>12,235,644</b>
<b>Activo no circulante:</b>							
Rentas diferidas por cobrar	-	208,411	-	208,411	-		208,411
Propiedades de inversión y activo financiero no circulante	316,319,059	51,643,797	22,664,984	390,627,840	-		390,627,840
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	9,896,867	2,483,160	-	12,380,027	-		12,380,027
Otros activos no circulantes e instrumentos financieros derivados	<u>2,618,592</u>	<u>87,466</u>	<u>48,214</u>	<u>2,754,272</u>	<u>-</u>		<u>2,754,272</u>
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>328,834,518</b>	<b>54,422,834</b>	<b>22,713,198</b>	<b>405,970,550</b>	<b>-</b>	[3]	<b>405,970,550</b>
<b>Total de activo</b>	<b>\$ 339,662,690</b>	<b>\$ 55,830,306</b>	<b>\$ 22,713,198</b>	<b>\$ 418,206,194</b>	<b>\$ -</b>		<b>\$ 418,206,194</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>							
<b>Pasivo a corto plazo:</b>							
Préstamos	\$ 13,699,852	\$ 994,526	\$ 68,531	\$ 14,762,909	\$ -		\$ 14,762,909
Otros pasivos a corto plazo	<u>8,773,659</u>	<u>1,032,699</u>	<u>28,309</u>	<u>9,834,667</u>	<u>2,118,777</u>	[3]	<u>11,953,444</u>
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>	<b>22,473,511</b>	<b>2,027,225</b>	<b>96,840</b>	<b>24,597,576</b>	<b>2,118,777</b>	[1 y 3]	<b>26,716,353</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>							
Préstamos	115,078,382	16,885,308	2,403,923	134,367,613	-	[3]	134,367,613
Otros pasivos a largo plazo	2,529,549	331,114	125,728	2,986,391	778,053		3,764,445
Instrumentos financieros derivados	<u>4,769,637</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,769,637</u>	<u>-</u>	[1]	<u>4,769,637</u>
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>	<b>122,377,568</b>	<b>17,216,422</b>	<b>2,529,651</b>	<b>142,123,641</b>	<b>778,053</b>		<b>142,901,695</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>144,851,079</b>	<b>19,243,647</b>	<b>2,626,491</b>	<b>166,721,217</b>	<b>2,896,830</b>		<b>169,618,048</b>
<b>Activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	<b>-</b>	<b>36,586,659</b>	<b>-</b>	<b>36,586,659</b>	<b>22,580,815</b>	[1, 2 y 3]	<b>59,167,474</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>							
Patrimonio de la controladora	187,980,235	-	20,086,707	208,066,942	(25,477,645)	[1, 2 y 3]	182,589,296
Participación no controladora	<u>6,831,376</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,831,376</u>	<u>-</u>		<u>6,831,376</u>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>194,811,611</b>	<b>-</b>	<b>20,086,707</b>	<b>214,898,318</b>	<b>(2,896,830)</b>		<b>212,001,487</b>
<b>Total de pasivo, activos netos y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>\$ 339,662,690</b>	<b>\$ 55,830,306</b>	<b>\$ 22,713,198</b>	<b>\$ 418,206,194</b>	<b>\$ -</b>		<b>\$ 418,206,194</b>



## Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

### Estado consolidado condensado proforma no auditado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos)

	Fibra UNO Consolidado (condensado)	Terraflina (Ajustado- ver Nota 2)	Portafolio Júpiter	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Total
<b>Activo</b>							
<b>Activo circulante:</b>							
Efectivo y equivalentes en efectivo	\$ 2,826,642	\$ 635,618	\$ -	\$ 3,462,260	\$ -		\$ 3,462,260
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	5,218,021	215,799	-	5,433,820	-		5,433,820
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	1,227,392	239,262	-	1,466,654	-		1,466,654
Otros activos circulantes	1,133,310	64,113	18,772	1,216,195	-		1,216,195
<b>Total de activo circulante</b>	<b>10,405,365</b>	<b>1,154,792</b>	<b>18,772</b>	<b>11,578,929</b>			<b>11,578,929</b>
<b>Activo no circulante:</b>							
Rentas diferidas por cobrar	-	224,729	-	224,729	-		224,729
Propiedades de inversión y activo financiero no circulante	314,968,087	50,732,940	22,664,984	388,366,011	-		388,366,011
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	9,892,099	2,010,024	-	11,902,123	-		11,902,123
Otros activos no circulantes e instrumentos financieros derivados	3,368,214	75,539	52,449	3,496,202	(5,586)	[3]	3,490,616
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>328,228,400</b>	<b>53,043,232</b>	<b>22,717,433</b>	<b>403,989,065</b>	<b>(5,586)</b>		<b>403,983,479</b>
<b>Total de activo</b>	<b>\$ 338,633,765</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 22,736,205</b>	<b>\$ 415,567,994</b>	<b>\$ (5,586)</b>		<b>\$ 415,562,408</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>							
<b>Pasivo a corto plazo:</b>							
Préstamos	\$ 23,253,195	\$ 1,107,417	\$ 1,927,940	\$ 26,288,552	\$ (11,623,608)	[3]	\$ 14,664,944
Otros pasivos a corto plazo	8,587,724	608,982	26,025	9,222,731	2,106,627	[1 y 3]	11,329,358
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>	<b>31,840,919</b>	<b>1,716,399</b>	<b>1,953,965</b>	<b>35,511,283</b>	<b>(9,516,981)</b>		<b>25,994,302</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>							
Préstamos	105,302,400	15,630,289	559,943	121,492,632	12,558,626	[3]	134,051,258
Otros pasivos a largo plazo	2,546,292	401,278	126,464	3,074,034	778,053	[1]	3,852,087
Instrumentos financieros derivados	4,181,535	-	-	4,181,535	-		4,181,535
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>	<b>112,030,227</b>	<b>16,031,567</b>	<b>686,407</b>	<b>128,748,201</b>	<b>13,336,679</b>		<b>142,084,880</b>
<b>Total de pasivo</b>	<b>143,871,146</b>	<b>17,747,966</b>	<b>2,640,372</b>	<b>164,259,484</b>	<b>3,819,698</b>		<b>168,079,182</b>
<b>Activos netos atribuibles a los inversionistas (porción no controladora)</b>	<b>-</b>	<b>36,450,058</b>	<b>-</b>	<b>36,450,058</b>	<b>22,081,323</b>	[1, 2 y 3]	<b>58,531,381</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>							
Patrimonio de la controladora	188,037,417	-	20,095,833	208,133,250	(25,906,607)	[1, 2 y 3]	182,226,643
Participación no controladora	6,725,202	-	-	6,725,202	-		6,725,202
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>194,762,619</b>	<b>-</b>	<b>20,095,833</b>	<b>214,858,452</b>	<b>(25,906,607)</b>		<b>188,951,845</b>
<b>Total de activos netos y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>194,762,619</b>	<b>36,450,058</b>	<b>20,095,833</b>	<b>251,308,510</b>	<b>(3,825,284)</b>		<b>247,483,226</b>
<b>Total de pasivo, activos netos y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	<b>\$ 338,633,765</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ 22,736,205</b>	<b>\$ 415,567,994</b>	<b>\$ (5,586)</b>		<b>\$ 415,562,408</b>

## Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

### Estado consolidado condensado proforma no auditado de utilidad integral

Al 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos)

	Fibra UNO Consolidado (condensado)	Terrafina (Ajustado- ver Nota 2)	Portafolio Júpiter	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Total
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 22,969,791	\$ 3,814,861	\$ 1,098,170	\$ 27,882,822	\$ -		\$ 27,882,822
Ingresos por mantenimiento, servicios y otros operativos	2,384,602	40,224	71,142	2,495,968	-		2,495,968
Otros ingresos	702,944	-	-	702,944	-		702,944
	<u>26,057,337</u>	<u>3,855,085</u>	<u>1,169,311</u>	<u>31,081,734</u>	<u>-</u>		<u>31,081,734</u>
Honorarios y gastos de administración	(1,438,018)	(420,063)	(19,534)	(1,877,615)	-		(1,877,615)
Gastos de operación relacionados con las propiedades de inversión	(5,892,135)	(625,114)	(85,744)	(6,602,993)	(19,136)	[A]	(6,622,129)
	<u>(7,330,153)</u>	<u>(1,045,177)</u>	<u>(105,278)</u>	<u>(8,480,608)</u>	<u>(19,136)</u>		<u>(8,499,744)</u>
	<u>18,727,184</u>	<u>2,809,908</u>	<u>1,064,034</u>	<u>22,601,126</u>	<u>(19,136)</u>		<u>22,581,990</u>
Intereses, costos de deuda y valuación de instrumentos financieros y préstamos, neto	(10,025,637)	(658,174)	(191,721)	(10,875,532)	(605,700)	[C]	(11,481,232)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	7,454,408	(2,012)	-	7,452,396	74,769	[C]	7,527,165
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y participación en asociadas y negocios conjuntos	2,164,140	4,556,646	964,803	7,685,589	-		7,685,589
Otros ingresos (gastos), neto	23,970	(22,920)	-	1,050	-		1,050
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b><u>\$ 18,344,065</u></b>	<b><u>\$ 6,683,448</u></b>	<b><u>\$ 1,837,116</u></b>	<b><u>\$ 26,864,629</u></b>	<b><u>\$ (550,067)</u></b>		<b><u>\$ 26,314,562</u></b>
Otros resultados integrales:							
<b>Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados:</b>							
Ganancia en valuación de instrumentos financieros y otros	\$ 219,130	\$ -	\$ (20,234)	\$ 198,896	\$ -		\$ 198,896
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(4,795,178)	-	(4,795,178)	-		(4,795,178)
<b>Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados:</b>							
Cambios en el valor razonable de la deuda	-	(683,689)	-	(683,689)	-		(683,689)
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b><u>\$ 18,563,195</u></b>	<b><u>\$ 1,204,581</u></b>	<b><u>\$ 1,816,882</u></b>	<b><u>\$ 21,584,658</u></b>	<b><u>\$ (550,067)</u></b>		<b><u>\$ 21,034,591</u></b>
Utilidad neta consolidada:							
Participación controladora	\$ 17,833,355	\$ 6,683,448	\$ 1,837,116	\$ 26,353,919	\$ (11,308,368)	[B]	\$ 15,045,551
Participación no controladora	510,710	-	-	510,710	10,758,301	[A] y [B]	11,269,011
	<u>\$ 18,344,065</u>	<u>\$ 6,683,448</u>	<u>\$ 1,837,116</u>	<u>\$ 26,864,629</u>	<u>\$ (550,067)</u>		<u>\$ 26,314,562</u>
Utilidad integral consolidada:							
Participación controladora	\$ 18,075,553	\$ 1,204,581	\$ 1,816,882	\$ 21,097,016	\$ (8,471,804)	[B]	\$ 12,625,112
Participación no controladora	487,642	-	-	487,642	7,921,837	[A] y [B]	8,409,479
	<u>\$ 18,563,195</u>	<u>\$ 1,204,581</u>	<u>\$ 1,816,882</u>	<u>\$ 21,584,658</u>	<u>\$ (550,067)</u>		<u>\$ 21,034,591</u>
Utilidad por CBFi básica (pesos) de la participación controladora*	\$ 4.7419	\$ 0.3160	\$ 0.4766	\$ 5.5346	\$ (2.2225)		\$ 3.3121
Utilidad por CBFi diluida (pesos) de la participación controladora*	\$ 3.5673	\$ 0.2377	\$ 0.3586	\$ 4.1636	\$ (1.6720)		\$ 2.4916

\*Esta cifra asume que la participación controladora no sufriría modificaciones. No obstante, podría variar dependiendo de los porcentajes de participación que cada uno de los inversionistas detente cuando las negociaciones hayan finalizado.

# Estado consolidado, condensado, proforma, no auditado, de utilidad integral por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024

(En miles de pesos)

	Fibra UNO Consolidado (condensado)	Terrafina (Ajustado- ver Nota 2)	Portafolio Júpiter	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Total
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 6,030,202	\$ 939,295	\$ 321,821	\$ 7,291,318	\$ -		\$ 7,291,318
Ingresos por mantenimiento, servicios y otros operativos	634,003	18,421	20,216	672,640	-		672,640
Otros ingresos	159,560	-	-	159,560	-		159,560
	<u>6,823,765</u>	<u>957,716</u>	<u>342,037</u>	<u>8,123,518</u>	<u>-</u>		<u>8,123,518</u>
Honorarios y gastos de administración	(279,746)	(565,722)	(5,013)	(850,481)	-		(850,481)
Gastos de operación relacionados con las propiedades de inversión	(1,637,097)	(164,464)	(22,613)	(1,824,174)	(4,338)	[A]	(1,828,512)
	<u>(1,916,843)</u>	<u>(730,186)</u>	<u>(27,626)</u>	<u>(2,674,655)</u>	<u>(4,338)</u>		<u>(2,678,993)</u>
	4,906,922	227,530	314,411	5,448,863	(4,338)		5,444,525
Intereses, costos de deuda y valuación de instrumentos financieros y préstamos, neto	(2,556,326)	(593,118)	(57,057)	(3,206,501)	25,211	[C]	(3,181,290)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	337,185	(6,357)		330,828	11,259	[C]	342,087
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y participación en asociadas y negocios conjuntos	83,422	2,271,853	-	2,355,275	-		2,355,275
Otros ingresos (gastos), neto	(1,872)	10,560	-	8,688	-		8,688
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 2,769,331</b>	<b>\$ 1,910,468</b>	<b>\$ 257,354</b>	<b>\$ 4,937,153</b>	<b>\$ 32,132</b>		<b>\$ 4,969,285</b>
Otros resultados integrales:							
<b>Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados:</b>							
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	(31,002)	-	(7,615)	(38,617)	-		(38,617)
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(455,327)	-	(455,327)	-		(455,327)
<b>Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados:</b>							
Cambios en el valor razonable de la deuda	-	242,306	-	242,306	-		242,306
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b>\$ 2,738,329</b>	<b>\$ 1,697,447</b>	<b>\$ 249,739</b>	<b>\$ 4,685,515</b>	<b>\$ 32,132</b>		<b>\$ 4,717,647</b>
Utilidad (pérdida) neta consolidada:							
Participación controladora	2,640,858	1,910,468	257,354	4,808,680	(1,965,734)	[B]	2,842,946
Participación no controladora	128,473	-	-	128,473	1,997,866	[A] y [B]	2,126,339
	<u>\$ 2,769,331</u>	<u>\$ 1,910,468</u>	<u>\$ 257,354</u>	<u>\$ 4,937,153</u>	<u>\$ 32,132</u>		<u>\$ 4,969,285</u>

	<b>Fibra UNO Consolidado (condensado)</b>	<b>Terrafina (Ajustado- ver Nota 2)</b>	<b>Portafolio Júpiter</b>	<b>Subtotal</b>	<b>Ajustes proforma de la transacción</b>	<b>Referencia ajuste</b>	<b>Total</b>
Utilidad (pérdida) integral consolidada:							
Participación controladora	2,618,626	1,697,447	249,739	4,565,812	(1,851,004)	[B]	2,714,808
Participación no controladora	<u>119,703</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,703</u>	<u>1,883,136</u>	[A] y [B]	<u>2,002,839</u>
	<b><u>\$ 2,738,329</u></b>	<b><u>\$ 1,697,447</u></b>	<b><u>\$ 249,739</u></b>	<b><u>\$ 4,685,515</u></b>	<b><u>\$ 32,132</u></b>		<b><u>\$ 4,717,647</u></b>
Utilidad neta por CBFi básica (pesos) de la participación controladora*	\$ 0.6878	\$ 0.4458	\$ 0.0656	\$ 1.1992	\$ (0.4862)		\$ 0.7131
Utilidad neta por CBFi diluida (pesos) de la participación controladora*	\$ 0.5168	\$ 0.3350	\$ 0.0493	\$ 0.9011	\$ (0.3653)		\$ 0.5358

\* Esta cifra asume que la participación controladora no sufriría modificaciones. No obstante, podría variar dependiendo de los porcentajes de participación que cada uno de los inversionistas detente cuando las negociaciones hayan finalizado.

## Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

### Estado consolidado, condensado, proforma, no auditado, de utilidad integral por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023

(En miles de pesos)

	Fibra UNO Consolidado (condensado)	Terrafina (Ajustado- ver Nota 2)	Portafolio Júpiter	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Total
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 5,651,028	\$ 961,675	\$ 239,165	\$ 6,851,868	\$ -		\$ 6,851,868
Ingresos por mantenimiento	562,155	5,555	16,172	583,882	-		583,882
Otros ingresos	<u>164,408</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>164,408</u>	<u>-</u>		<u>164,408</u>
	<b><u>6,377,591</u></b>	<b><u>967,230</u></b>	<b><u>255,337</u></b>	<b><u>7,600,158</u></b>	<b><u>-</u></b>		<b><u>7,600,158</u></b>
Honorarios y gastos de administración	(370,802)	(87,401)	(5,460)	(463,663)	-	[A]	(463,663)
Gastos de operación relacionados con las propiedades de inversión	<u>(1,377,449)</u>	<u>(138,725)</u>	<u>(20,169)</u>	<u>(1,536,343)</u>	<u>(4,784)</u>		<u>(1,541,127)</u>
	<b><u>(1,748,251)</u></b>	<b><u>(226,126)</u></b>	<b><u>(25,629)</u></b>	<b><u>(2,000,006)</u></b>	<b><u>(4,784)</u></b>		<b><u>(2,004,790)</u></b>
	<b>4,629,340</b>	<b>741,104</b>	<b>229,708</b>	<b>5,600,152</b>	<b>(4,784)</b>		<b>5,595,368</b>
Intereses, costos de deuda y valuación de instrumentos financieros y préstamos, neto	(2,364,317)	378,492	(48,220)	(2,034,045)	(128,006)	[C]	(2,162,051)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	4,175,661	4,914	-	4,180,575	39,273	[C]	4,219,848
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y participación en asociadas y negocios conjuntos	230,021	(11,856)	-	218,165	-		218,165
Otros ingresos (gastos)	<u>(1,361)</u>	<u>189,256</u>	<u>-</u>	<u>187,895</u>	<u>-</u>		<u>187,895</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b><u>\$ 6,669,344</u></b>	<b><u>\$ 1,301,910</u></b>	<b><u>\$ 181,488</u></b>	<b><u>\$ 8,152,742</u></b>	<b><u>\$ (93,517)</u></b>		<b><u>\$ 8,059,225</u></b>
Otros resultados integrales:							
<b>Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados:</b>							
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	235,974	-	(5,526)	230,448	-		230,448
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(2,402,143)	-	(2,402,143)	-		(2,402,143)
<b>Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados:</b>							
Cambios en el valor razonable de la deuda	<u>-</u>	<u>(726,106)</u>	<u>-</u>	<u>(726,106)</u>	<u>-</u>		<u>(726,106)</u>
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>	<b><u>\$ 6,905,318</u></b>	<b><u>\$ (1,826,339)</u></b>	<b><u>\$ 175,962</u></b>	<b><u>\$ 5,254,941</u></b>	<b><u>\$ (93,517)</u></b>		<b><u>\$ 5,161,424</u></b>

	Fibra UNO Consolidado (condensado)	Terrafina (Ajustado- ver Nota 2)	Portafolio Júpiter	Subtotal	Ajustes proforma de la transacción	Referencia ajuste	Total
Utilidad (pérdida) neta consolidada:							
Participación controladora	6,543,899	1,301,910	181,488	8,027,297	(3,146,166)	[B]	4,881,131
Participación no controladora	<u>125,445</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>125,445</u>	<u>3,052,649</u>	[A] y [B]	<u>3,178,094</u>
	<b><u>\$ 6,669,344</u></b>	<b><u>\$ 1,301,910</u></b>	<b><u>\$ 181,488</u></b>	<b><u>\$ 8,152,742</u></b>	<b><u>\$ (93,517)</u></b>		<b><u>\$ 8,059,225</u></b>
Utilidad (pérdida) integral consolidada:							
Participación controladora	6,776,644	(1,826,339)	175,961	5,126,267	(1,516,603)	[B]	3,609,664
Participación no controladora	<u>128,674</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128,674</u>	<u>1,423,086</u>	[A] y [B]	<u>1,551,760</u>
	<b><u>\$ 6,905,318</u></b>	<b><u>\$ (1,826,339)</u></b>	<b><u>\$ 175,961</u></b>	<b><u>\$ 5,254,941</u></b>	<b><u>\$ (93,517)</u></b>		<b><u>\$ 5,161,424</u></b>
Utilidad neta por CBFI básica (pesos) de la participación controladora*	\$ 1.7932	\$ (0.4833)	\$ 0.0466	\$ 1.3565	\$ (0.4013)		\$ 0.9552
Utilidad neta por CBFI diluida (pesos) de la participación controladora*	\$ 1.3374	\$ (0.3604)	\$ 0.0347	\$ 1.0117	\$ (0.2993)		\$ 0.7124

\* Esta cifra asume que la participación controladora no sufriría modificaciones. No obstante, podría variar dependiendo de los porcentajes de participación que cada uno de los inversionistas detente cuándo las negociaciones hayan finalizado.

## Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

# Notas a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados,

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos mexicanos, excepto por utilidad por certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios - CBFIs)

### 1. Actividad y evento significativo

El Fideicomiso Fibra UNO (“Fibra UNO”) inició 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.

Por otra parte, el Fideicomiso Irrevocable F/00039 administrado por CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“Terrafina”), es un fideicomiso mexicano creado por PLA Administradora Industrial, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y fideicomisario y CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFI’s”). Terrafina es un Fideicomiso con un portafolio industrial constituido principalmente para adquirir, poseer, desarrollar y administrar bienes inmuebles de carácter industrial en México, así como otorgar financiamientos para dichos propósitos. Al igual que Fibra UNO, Terrafina está obligada a las regulaciones de FIBRAS.

En adición, los Inversionistas Iniciales de Fibra UNO (“los Inversionistas Iniciales”), poseen un portafolio industrial que contiene tanto inmuebles estabilizados (propiedades al 80% de su ocupación), como en proceso de desarrollo, reservas territoriales y financiamiento, conocido como “Portafolio Júpiter”.

Los tres grupos empresariales están evaluando la aportación de sus respectivos portafolios industriales en diversos vehículos, de tal manera que se conformaría el conglomerado más grande del país de inmuebles con vocación netamente industrial.

A continuación, se describen las operaciones (en conjunto “la Transacción”) que tendrían lugar para consumir el objetivo anterior. En primer lugar, los Inversionistas Iniciales de los activos del Portafolio Júpiter, los aportarían directamente a Terrafina a cambio de una proporción de los CBFI’s que actualmente están en circulación entre el público inversionista de México. A su vez, Terrafina aportaría su propio portafolio de propiedades junto con el Portafolio Júpiter a un vehículo propuesto denominado Fideicomiso Irrevocable No. 7401 de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (“Vehículo JV”), a cambio de derechos fideicomisarios con cláusulas de reversión, que se estima representarían el 52% del valor combinado del Vehículo JV, considerando los activos aportados por Fibra UNO que se describen en el siguiente párrafo.

Por su parte, Fibra UNO aportaría los derechos fideicomisarios de sus inmuebles del segmento industrial junto con una porción de su deuda financiera al Vehículo JV. Dicha aportación se efectuaría con cláusulas de derecho de reversión. Se estima que Fibra UNO detentaría el 48% de dicho vehículo.

La determinación de los porcentajes atribuibles a los derechos fideicomisarios de los diferentes aportantes del Vehículo JV, fue realizada tomando como base los ingresos operativos netos actuales y futuros (NOI, por sus siglas en inglés) de cada portafolio de inmuebles, estimados por la administración de Fibra UNO, valuados a un mismo *cap rate* y, podrían estar sujetos a cambios, una vez finalizadas las negociaciones. Por consiguiente, se anticipa que surjan diferencias entre los valores contables actuales de participación cada uno de los fideicomisarios y los que resulten de esta asignación.

Se ha considerado que Fibra UNO detentaría el control de Terrafina al asumir contractualmente control sobre el Comité Técnico de Terrafina mediante la cesión de ciertos derechos de primera oferta (ROFO, por sus siglas en inglés) y de primer rechazo (ROFR, por sus siglas en inglés), y otras condiciones que le permitan detentar el control. Asimismo, se piensa negociar la prestación de servicios de Fibra UNO a Terrafina que contemplen un componente variable. Por lo anterior, se han preparado estos estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, de situación financiera y de utilidad integral, asumiendo que los portafolios, deudas, ingresos, gastos y activos y pasivos de operación hubiesen estado bajo control común durante todo ese período.

## 2. Bases de presentación

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, adjuntos suponen que el portafolio inicial de activos inmobiliarios descritos anteriormente ha sido aportado por todas las partes y que todas las condiciones a las que se encuentra sujeta la estructuración de la Transacción, se habrán cumplido. A esta fecha se desconoce si todas estas condiciones se llevarán a cabo o si pudieran sufrir algunas modificaciones.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado, de posición financiera al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 presenta la información financiera de Fibra UNO y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar a la fecha de dicho estado y fue preparado utilizando los siguientes:

- Estado consolidado de posición financiera, no auditado, al 31 de marzo de 2024 de Fibra UNO, el cual se preparó conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS”, por sus siglas en inglés) y estado consolidado de posición financiera, auditado, al 31 de diciembre de 2023 preparado de acuerdo a IFRS.
- Estado consolidado de situación financiera, no auditado, al 31 de marzo de 2024 de Terrafina y estado consolidado de situación financiera, auditado, al 31 de diciembre de 2023.
- Estados combinados de posición financiera, proforma, no auditados, al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Júpiter.

El estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de resultado integral por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 presenta la información financiera de Fibra UNO y subsidiarias como si la Transacción hubiera tenido lugar el 1 de enero del período inmediato anterior y fue preparado utilizando los siguientes:

- Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, no auditados, por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 conforme a IFRS y estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, auditados, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 de Fibra UNO, el cual se también se preparó conforme a IFRS.
- Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, no auditados, por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 y estado consolidado de resultados y otros resultados integrales, auditados, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 de Terrafina.
- Estados combinados de resultados, proforma, no auditados, por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 y 2023 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 del Portafolio Júpiter.

Las cifras históricas al 31 de diciembre de 2023 que se presentan en la información financiera proforma se obtuvieron, en el caso de Fibra UNO y subsidiarias, de sus estados financieros auditados y sus notas, preparadas por la administración de FUNO, de los cuales sus auditores externos emitieron un informe sin salvedades con fecha 29 de febrero de 2024. En el caso de Terrafina y subsidiarias, de sus estados financieros auditados y sus notas, preparadas por la administración de Terrafina, de los cuales otra firma de auditores externos emitió un informe sin salvedades de fecha 21 de febrero de 2024. Las cifras del Portafolio Júpiter han sido tomadas de información generada internamente por la administración del Portafolio Júpiter.



Por otra parte, las cifras históricas al 31 de marzo de 2024 y 2023 y por los tres meses terminados en esas fechas, que se presentan en la información financiera proforma, se han obtenido, en el caso de Fibra UNO y subsidiarias, de sus estados financieros internos intermedios, no auditados, publicados en la bolsa de valores y difundidos entre el público inversionista, En el caso de Terrafina y Subsidiarias, de sus estados financieros internos intermedios, no auditados, publicados también en la bolsa de valores. Las cifras, no auditadas, del Portafolio Júpiter han sido tomadas de información generada internamente por la administración del Portafolio Júpiter

Los ajustes proforma incluidos en los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados descritos a continuación, representan ajustes en la posición financiera y en el desempeño financiero histórico de Fibra UNO que incluyen los efectos relacionados con la Transacción. Asimismo, tras una evaluación que contempló diversos factores, incluyendo el análisis de concentración que se describe más adelante, la administración de Fibra UNO concluyó que la incorporación de Terrafina y del Portafolio Júpiter será reconocida contablemente conforme a la IFRS 2 *Pagos basados en acciones* y no como una combinación de negocios conforme a la IFRS 3 *Combinación de negocios*.

La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no pretende representar la posición financiera o los resultados operativos de Fibra UNO como si la Transacción se hubiera presentado en las fechas mencionadas; tampoco tiene la intención de proyectar la posición financiera o los resultados integrales de Fibra UNO para ningún periodo futuro o en cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y suposiciones realizados por la administración y están sujetos a revisión. La información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no incluye ajustes relacionados con la adquisición o contribución de activos inmobiliarios distintos a los incluidos en la Transacción mencionada anteriormente.

Las administraciones de Fibra UNO y del Portafolio Júpiter han llegado a la conclusión de que su moneda funcional es el peso mexicano. La moneda funcional de Terrafina es el dólar americano y su moneda de reporte es el peso mexicano. Para efectos de esta información financiera consolidada, condensada, proforma, no auditada no se han realizado ajustes de conversión, puesto que con la información disponible no es posible concluir si como resultado de la Transacción, las conclusiones respecto a la moneda funcional pudieran sufrir modificaciones.

Los importes generados al inicio de los arrendamientos, los ingresos por rentas cobradas por adelantado, las cuentas por cobrar de los arrendatarios y los pagos anticipados, principalmente por el seguro y el predial existentes en la fecha de consumación de la operación, formarán parte de los activos o pasivos de Fibra UNO. Sin embargo, potenciales efectos de economías de escala en gastos operativos, de administración, acceso a financiamiento con tasas más blandas y costos de seguros no han sido reflejados en los presentes estados financieros condensados proforma no auditados ante la imposibilidad de determinar una estimación razonable de los mismos, sino hasta la culminación de la Transacción, incluyendo los procesos de *due diligence* y los acuerdos entre accionistas que potencialmente puedan suscribirse.

Tenemos conocimiento de que las políticas contables materiales que siguen Terrafina, Portafolio Júpiter y Fibra UNO están en apego a las IFRS, puesto que así se ha manifestado por las diferentes administraciones; sin embargo, y con base en lo que hemos podido identificar por las fuentes de información consultadas, existen ciertas diferencias en las políticas contables adoptadas por cada una de las partes en la preparación de su información financiera. Debido a la imposibilidad de determinar los efectos que podrían ser necesarios para homologar dichas políticas, no podemos determinar si existen efectos materiales que ajustar a la información financiera proforma. Hemos identificado algunas diferencias tales como que Terrafina reconoce a valor razonable su deuda financiera, misma que en Fibra Uno y Portafolio Júpiter se mantiene a costo amortizado: asimismo existen diferencias en el reconocimiento en gastos operativos de las comisiones por arrendamiento en Terrafina, y en el tratamiento de rentas diferidas por cobrar (pues habría que evaluar si ya está implícitamente considerado en el ejercicio de valor razonable de las propiedades de inversión), entre otras.

Por otro lado, ha sido necesario hacer ciertas reclasificaciones a la información financiera de Terrafina, con el propósito de llevar a cabo una presentación homologada con la de Fibra Uno y del Portafolio Júpiter. Asimismo, también se han realizado agrupaciones para su presentación condensada. Dichos efectos se muestran a continuación, partiendo de la información auditada por otra firma de Terrafina al 31 de diciembre de 2023 y por la información interna intermedia, no auditada, al 31 de marzo de 2024 y 2023.

## Terrafina

### Estados consolidados de situación financiera al 31 de marzo de 2024

(En miles de pesos)

	Al 31 de marzo de 2024	Reclasificaciones propuestas	Al 31 de marzo de 2024 reclasificado
<b>Activos</b>			
<i>Activo no circulante</i>			
Propiedades de inversión	\$ 51,643,797	\$ -	\$ 51,643,797
Inversiones a través del método de participación	2,483,160	-	2,483,160
Rentas diferidas por cobrar	208,411	-	208,411
Otros activos no circulantes	-	87,466	87,466
Otras cuentas por cobrar	61,217	(61,217)	-
Efectivo restringido	<u>26,249</u>	<u>(26,249)</u>	<u>-</u>
<b>Total activo no circulante</b>	<b>54,422,834</b>	<b>-</b>	<b>54,422,834</b>
<i>Activo circulante</i>			
Otras cuentas por cobrar	136,213	(136,213)	-
Impuestos por recuperar	258,925	-	258,925
Otros activos circulantes	-	129,772	129,772
Pagos anticipados	103,529	(103,529)	-
Instrumentos financieros derivados	26,243	(26,243)	-
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	-	260,442	260,442
Rentas diferidas por cobrar	36,639	(36,639)	-
Cuentas por cobrar	87,590	(87,590)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>758,333</u>	<u>-</u>	<u>758,333</u>
<b>Total activo circulante</b>	<b>1,407,472</b>	<b>-</b>	<b>1,407,472</b>
<b>Total activos</b>	<b>55,830,306</b>	<b>-</b>	<b>55,830,306</b>
<b>Total activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	<b>\$ 36,586,659</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 36,586,659</b>
<b>Pasivos</b>			
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos por pagar	\$ 16,885,308	\$ -	\$ 16,885,308
Depósitos de arrendatarios	299,579	(299,579)	-
Otros pasivos a largo plazo	-	331,114	331,114
Cuentas por pagar	<u>31,535</u>	<u>31,535</u>	<u>-</u>
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>17,216,422</b>	<b>-</b>	<b>17,216,422</b>
<i>Pasivo circulante</i>			
Préstamos por pagar	994,526	-	994,526
Otros pasivos a corto plazo	-	1,032,699	1,032,699

	Al 31 de marzo de 2024	Reclasificaciones propuestas	Al 31 de marzo de 2024 reclasificado
Depósitos de arrendatarios	159,368	(159,368)	-
Cuentas por pagar	<u>873,331</u>	<u>(873,331)</u>	<u>-</u>
<b>Total pasivo circulante</b>	<u>2,027,225</u>	<u>-</u>	<u>2,027,225</u>
<b>Total</b>	<u>19,243,647</u>	<u>-</u>	<u>19,243,647</u>
<b>Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	<u>\$ 55,830,306</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 55,830,306</u>

## Terrafina

### Estado consolidado de resultados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 (En miles de pesos)

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	Reclasificaciones propuestas	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 reclasificado
Ingresos por arrendamientos	\$ 939,295	\$ -	\$ 939,295
Otros ingresos operativos	18,421	-	18,421
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(164,464)	-	164,464
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	28,052	(28,052)	-
Honorarios y gastos de administración	-	(565,722)	(565,722)
Honorarios y gastos diversos	(593,774)	593,774	-
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	10,560	(10,560)	-
Otros ingresos (gastos)	-	10,560	10,560
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y participación en asociadas y negocios conjuntos	-	2,271,853	2,271,853
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	1,960,987	(1,960,987)	-
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	(345,698)	345,698	-
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(3,093)	3,093	-
Utilidad cambiaria	25,493	(25,493)	-
Pérdida cambiaria	(31,850)	31,850	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	-	(6,357)	(6,357)

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	Reclasificaciones propuestas	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024 reclasificado
Productos financieros	9,940	(9,940)	-
Gastos financieros	(254,267)	254,267	-
(Gastos) Ingresos por intereses, neto	-	(593,118)	(593,118)
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	<u>310,866</u>	<u>(310,866)</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad neta del periodo</b>	<u>\$ 1,910,468</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,910,468</u>

**Estado consolidado de resultados por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023  
(En miles de pesos)**

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023	Reclasificaciones propuestas	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 reclasificado
Ingresos por arrendamientos	\$ 961,675	\$ -	\$ 961,675
Otros ingresos operativos	5,555	-	5,555
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(138,725)	-	(138,725)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	24,395	(24,395)	-
Honorarios y gastos de administración	-	(87,401)	(87,401)
Honorarios y gastos diversos	(111,796)	111,796	-
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	189,256	(189,256)	-
Otros ingresos (gastos)	-	189,256	189,256
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y participación en asociadas y negocios conjuntos	-	(11,856)	(11,856)
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	-	-	-
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	626,803	(626,803)	-
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(6,731)	6,731	-
Utilidad cambiaria	43,095	(43,095)	-
Pérdida cambiaria	(38,181)	38,181	-
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	-	4,914	4,914
Productos financieros	3,110	(3,110)	-
Gastos financieros	(244,690)	244,690	-
(Gastos) Ingresos por intereses, neto	-	378,492	378,492
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	<u>(11,856)</u>	<u>11,856</u>	<u>-</u>
<b>Utilidad neta del periodo</b>	<u>\$ 1,301,910</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,301,910</u>

**Terrafina**

**Estados consolidados de situación financiera**  
**(En miles de pesos)**

	Al 31 de diciembre de 2023	Reclasificaciones propuestas	Al 31 de diciembre de 2023 reclasificado
<b>Activos</b>			
<i>Activo no circulante</i>			
Propiedades de inversión	\$ 50,732,940	\$ -	\$ 50,732,940
Inversiones a través del método de participación	2,010,024	-	2,010,024
Rentas diferidas por cobrar	224,729	-	224,729
Otros activos no circulantes		75,539	75,539
Otras cuentas por cobrar	48,951	(48,951)	-
Efectivo restringido	26,588	(26,588)	-
<b>Total activo no circulante</b>	<b>53,043,232</b>	<b>-</b>	<b>53,043,232</b>
<i>Activo circulante</i>			
Otras cuentas por cobrar	99,994	(99,994)	-
Impuestos por recuperar	239,262	-	239,262
Otros activos circulantes		64,113	64,113
Pagos anticipados	35,239	(35,239)	-
Instrumentos financieros derivados	28,874	(28,874)	-
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	-	215,799	215,799
Rentas diferidas por cobrar	40,769	(40,769)	-
Cuentas por cobrar	75,036	(75,036)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	635,618	-	635,618
<b>Total activo circulante</b>	<b>1,154,792</b>	<b>-</b>	<b>1,154,792</b>
<b>Total activos</b>	<b>54,198,024</b>	<b>-</b>	<b>54,198,024</b>
<b>Total activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	<b>\$ 36,450,058</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 36,450,058</b>
<b>Pasivos</b>			
<i>Pasivo no circulante</i>			
Préstamos por pagar	\$ 15,630,289	\$ -	\$ 15,630,289
Depósitos de arrendatarios	309,474	(309,474)	-
Otros pasivos a largo plazo		401,278	401,278
Cuentas por pagar	91,804	(91,804)	-
<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>16,031,567</b>	<b>-</b>	<b>16,031,567</b>
<i>Pasivo circulante</i>			
Préstamos por pagar	1,107,417	-	1,107,417
Otros pasivos a corto plazo		608,982	608,982
Depósitos de arrendatarios	89,816	(89,816)	-
Otras cuentas por pagar	235,966	(235,966)	-
Cuentas por pagar	283,200	(283,200)	-
<b>Total pasivo circulante</b>	<b>1,716,399</b>	<b>-</b>	<b>1,716,399</b>
<b>Total</b>	<b>17,747,966</b>	<b>-</b>	<b>17,747,966</b>
<b>Total pasivos y activos netos atribuibles a los inversionistas</b>	<b>\$ 54,198,024</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 54,198,024</b>

**Estado consolidado de resultados**  
(En miles de pesos)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023	Reclasificaciones propuestas	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 reclasificado
Ingresos por arrendamientos	\$ 3,814,861	\$ -	\$ 3,814,861
Otros ingresos operativos	40,224	-	40,224
Gastos operativos relacionados con propiedades de inversión	(625,114)		(625,114)
Otros gastos netos relacionados con propiedades de inversión	51,417	(51,417)	-
Honorarios y gastos de administración		(420,063)	(420,063)
Honorarios y gastos diversos	(471,480)	471,480	-
Utilidad realizada por venta de propiedades de inversión	7,629	(7,629)	-
Otros gastos, neto		(22,920)	(22,920)
Pérdida en otras cuentas por cobrar por la venta de propiedades de inversión	(30,549)	30,549	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y participación en asociadas y negocios conjuntos	-	4,556,646	4,556,646
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	4,143,540	(4,143,540)	-
Utilidad neta no realizada por ajuste a valor razonable de los préstamos	377,576	(377,576)	-
Pérdida neta no realizada por ajuste a valor razonable de los instrumentos financieros derivados	(47,790)	47,790	-
Intereses, costos de deuda y valuación de instrumentos financieros y préstamos, neto	-	(658,174)	(658,174)
Pérdida cambiaria neta	-	(2,012)	(2,012)
Utilidad cambiaria	161,718	(161,718)	-
Pérdida cambiaria	(163,730)	163,730	-
Productos financieros	30,062	(30,062)	-
Gastos financieros	(1,018,022)	1,018,022	-
Participación en resultados de las inversiones contabilizadas a través del método de participación	413,106	(413,106)	-
<b>Utilidad neta del periodo</b>	<b>\$ 6,683,448</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 6,683,448</b>

En caso de concretarse la Transacción, Fibra UNO evaluará la naturaleza y exigibilidad de todos los conceptos, incluyendo el rubro “*Activos netos atribuibles a los inversionistas*” mostrado en el estado de posición financiera consolidado de Terrafina al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

**Utilidad por CBFIs:** La Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés) 33 - *Utilidad por acción* requiere que la información de la utilidad por acción sea presentada en los estados financieros consolidados de un grupo con su controladora (y en los estados financieros no consolidados o individuales de Fibra UNO) cuando ésta se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- Sus CBFIs ordinarios o CBFIs ordinarios potenciales se negocien en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo los mercados locales y regionales), o
- Que registre, o esté en proceso de registrar, sus estados financieros en una comisión de valores u otra

organización reguladora, con el fin de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público La utilidad por CBFÍ básica se calculó dividiendo la utilidad del período de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFÍs con derechos económicos que asciende a 3,807,2888,235 y 3,779,000,000 CBFÍ's al 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente, y 3,811,846,177 al 31 de diciembre de 2023, y la utilidad neta por CBFÍ diluida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFÍs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 5,066,974,585 al 31 de marzo de 2024 y 2023 y al 31 de diciembre de 2023.

El cálculo no considera potenciales ingresos netos futuros relacionados con inmuebles en proceso de desarrollo, ni tampoco compensaciones adicionales una vez alcanzados ciertas fechas y objetivos de estabilización respecto a dichos inmuebles. Asimismo, como se menciona en el propio estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral, no es posible determinar si la utilidad neta por CBFÍ sufrirá cambios adicionales como resultado de la Transacción.

### ***Adquisición y aportación de los portafolios al Vehículo JV***

Tras el cierre de la Transacción, la administración de Fibra UNO decidirá si existe la necesidad de continuar con ciertos procesos que generen "outputs". No obstante, considera que no serían materiales o relevantes. Sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos se concentra en un grupo de activos identificables similares, y por consiguiente, se contabilizará como adquisición de activos. Asimismo, la contraprestación por la cesión de los derechos fideicomisarios de las entidades que, directa o indirectamente son propietarios de los activos inmobiliarios que conformarían el Vehículo JV, será pagada a las entidades aportantes en participaciones fideicomisarias del Vehículo JV. El valor de los activos aportados por Terrafina y Fibra UNO, es claramente identificable y se ha determinado con base en las estimaciones de la administración y, que, según fuimos informados, son suplementadas por avalúos obtenidos de expertos independientes, y se estima se asemeje al valor de las participaciones ajustadas de cada grupo. De manera simultánea, Fibra UNO aportará únicamente su portafolio industrial al Vehículo JV, mientras que Terrafina también aportará sus propios activos y los del Portafolio Júpiter (en todos los casos los inmuebles a valor razonable) y que integrarán la participación no controladora de Fibra UNO. Por consiguiente, Fibra UNO mantendrá control sobre un total de 490 inmuebles estabilizados (no auditado), más terrenos en desarrollo y activos en proceso de estabilización. Un resumen al 31 de marzo de 2024 se presenta a continuación (no auditado):

Mercado	No. de Propiedades Proforma (no auditado)
Área Metropolitana de la Ciudad de México	66
Monterrey	61
Toluca /Lerma	21
Querétaro	22
Ciudad Juárez	83

Mercado	No. de Propiedades Proforma (no auditado)
Área Metropolitana de Guadalajara	14
Reynosa/Matamoros	23
Tijuana	33
Saltillo/Ramos Arizpe	47
Puebla	9
Mercados secundarios	111
<b>Total al 31 de marzo de 2024</b>	<b>490</b>

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, dentro de la Transacción que integrará el portafolio inicial consolidado, se incluye la aportación de los derechos fideicomisarios en los cuales se encuentran aportados los activos inmobiliarios de los tres grupos empresariales.

#### ***Adquisición del Portafolio Júpiter y activos netos de Terrafina***

La administración de Fibra UNO ha realizado la prueba de concentración de activos establecida en la IFRS 3 - *Combinación de negocios* que entró en vigor el 1° de enero de 2020, para determinar el tipo de aportación transferida a Fibra UNO. Con base en sus evaluaciones, la administración de Fibra UNO concluyó que toda la aportación del Portafolio Júpiter y los activos inmobiliarios de Terrafina, califican como adquisiciones de activos como resultado de la prueba de concentración de activos.

Para llevar a cabo esta prueba se consideró lo siguiente:

- a) Las propiedades de inversión totales de Terrafina representan aproximadamente el 94% de los activos de esa entidad. En el caso del Portafolio Júpiter, esa aportación excluirá el resto de los activos y pasivos de operación de los aportantes originales; es decir, el efectivo, cuentas por cobrar y por pagar e impuestos, se quedarán en el inversionista original y no serán traspasados a Terrafina ni al Vehículo JV.
- b) El valor razonable de los activos brutos adquiridos incluirá cualquier contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier interés previamente mantenido), que exceda el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos. El valor razonable de los activos brutos adquiridos normalmente puede determinarse como el total obtenido al sumar el valor razonable de la contraprestación transferida (más el valor razonable de cualquier participación no controladora y el valor razonable de cualquier participación previamente mantenida) al valor razonable de los pasivos asumidos (que no sean pasivos por impuestos diferidos) y luego excluyendo los elementos identificados en el subpárrafo (a). Sin embargo, si el valor razonable de los activos brutos adquiridos es mayor que ese total, a veces puede ser necesario un cálculo más preciso.
- c) Un solo activo identificable incluirá cualquier activo o grupo de activos que se reconocerían y medirían como un solo activo identificable en una combinación de negocios.
- d) Si un activo tangible se adjunta, y no se puede eliminar físicamente y usar por separado de otro activo tangible (o de un activo subyacente sujeto a un arrendamiento, como se define en la IFRS 16 - *Arrendamientos*), sin incurrir en un costo o una disminución significativos en utilidad o valor razonable para cualquiera de los activos (por ejemplo, terrenos y edificios), dichos activos se considerarán un único activo identificable.
- e) Al evaluar si los activos son similares, Fibra UNO considerará la naturaleza de cada uno de los activos identificables y los riesgos asociados con la gestión y la creación de resultados de los activos (es decir, las características del riesgo).



Por la adquisición del Portafolio Júpiter, se estima que Terrafina otorgue a los Inversionistas Iniciales una porción minoritaria de los CBFIs TERRA 13 en circulación. Debido a que Terrafina es una FIBRA, no tiene una estructura de capital social, sino de activos netos en los cuales participan los tenedores de los CBFIs. A su vez, Terrafina y Fibra UNO recibirán únicamente derechos fideicomisarios del Vehículo JV, los cuales representan la participación de cada una de las partes en los activos netos del Vehículo JV. Se prevé que ninguna de las partes recibirá una contraprestación en efectivo, sino participación en el Vehículo JV por la aportación de sus portafolios. La contraprestación por la aportación de los portafolios clasifica como un pago basado en acciones según la IFRS 2, *Pagos basados en acciones* que establece que este pago deberá reconocerse al valor razonable de los activos. Se espera que durante las negociaciones las partes acuerden realizar la aportación de los portafolios considerando el NOI anual de los portafolios de cada una de las partes involucradas a un *cap rate* homogéneo. El resultado de esta valuación puede diferir del valor razonable de dichos activos.

Los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados incluyen los estados financieros de los fideicomisos Fibra UNO y subsidiarias, así como los de Terrafina y Portafolio Júpiter, sobre los cuales se asume Fibra UNO ejercería control, e incluyen todos los activos y pasivos mantenidos por dichos fideicomisos. Las propiedades de inversión se reconocen a su valor razonable estimado al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y los demás activos y pasivos a costo amortizado (excepto la deuda financiera de Terrafina que se encuentra a valor razonable).

### **Deuda financiera proforma**

Se espera que el Vehículo JV, asuma deuda denominada en pesos mexicanos y dólares americanos y que actualmente se encuentra a cargo de Fibra UNO y Terrafina, y también sobre deuda asociada al Portafolio Júpiter constituido por los inmuebles denominados Santín (“Crédito Santín” conjuntamente con los derechos fideicomisarios) y Lerma Park, Tultipark III, Barrientos, Chiquihuite, Coacalco y Los Reyes (“Crédito Portafolio Júpiter”). Un resumen de la deuda consolidada proforma de Fibra Uno en los presentes estados financieros proforma se muestran a continuación:

#### *Información a Marzo 2024*

Fibra UNO	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Garantía	Saldo (MXN)	Saldo (USD)	Saldo (UDIS)	Saldo en MXN (MXN)
Actinver	MXN	TIIE+1.80%	jun-24	Quirografario	600,000	-	-	600,000
Actinver	MXN	TIIE+2.50%	jun-24	Quirografario	350,000	-	-	350,000
Banamex	MXN	TIIE+0.95%	may-24	Quirografario	1,750,000	-	-	1,750,000
Banamex	MXN	TIIE+0.95%	jun-24	Quirografario	600,000	-	-	600,000
Banamex	USD	SOFR+0.80%	may-24	Quirografario	-	45,000	-	751,644
Banorte	MXN	TIIE+0.83%	abr-24	Quirografario	1,750,000	-	-	1,750,000
Banorte	MXN	TIIE+0.83%	may-24	Quirografario	250,000	-	-	250,000
BOFA	MXN	TIIE+1.00%	ago-24	Quirografario	600,000	-	-	600,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	sep-24	Quirografario	800,000	-	-	800,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	sep-24	Quirografario	1,000,000	-	-	1,000,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	ago-24	Quirografario	200,000	-	-	200,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	sep-24	Quirografario	1,100,000	-	-	1,100,000
Santander	MXN	TIIE+1.00%	may-24	Quirografario	1,850,000	-	-	1,850,000
Santander	MXN	TIIE+1.00%	may-24	Quirografario	150,000	-	-	150,000
Scotiabank	MXN	TIIE+0.99%	may-24	Quirografario	1,550,000	-	-	1,550,000
Scotiabank	MXN	TIIE+0.99%	may-24	Quirografario	200,000	-	-	200,000
Scotiabank	MXN	TIIE+0.99%	may-24	Quirografario	250,000	-	-	250,000
Metlife (Doña Rosa)	MXN	11.58%	dic-28	Doña Rosa	737,729	-	-	737,729
Sindicado (Titan y Vermont)	USD	SOFR+2.10%	sep-27	Quirografario	-	750,000	-	12,527,400
HSBC (Samara)	MXN	TIIE+2.75%	sep-26	Samara	2,004,220	-	-	2,004,220
Crédito Sindicado (Mitikah)	MXN	TIIE+2.85%	nov-28	Mitikah	4,100,000	-	-	4,100,000
Crédito Inbursa (Portal Norte)	MXN	TIIE+2.85%	jun-30	Portal Norte	1,200,000	-	-	1,200,000
FUNO 15	MXN	6.99%	jul-25	Quirografario	7,484,414	-	-	7,484,414
FUNO 13U	UDIS	5.09%	nov-28	Quirografario	-	-	425,700	3,455,261
FUNO 16U	UDIS	4.60%	abr-27	Quirografario	-	-	457,878	3,716,441
FUNO 17	MXN	9.20%	nov-27	Quirografario	4,799,600	-	-	4,799,600
FUNO 21X	MXN	8.98%	oct-28	Quirografario	2,900,000	-	-	2,900,000
FUNO 21-2X	MXN	TIIE+0.90%	oct-25	Quirografario	5,200,000	-	-	5,200,000
FUNO 23L	MXN	11.30%	feb-33	Quirografario	4,970,000	-	-	4,970,000

Fibra UNO	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Garantía	Saldo (MXN)	Saldo (USD)	Saldo (UDIS)	Saldo en MXN (MXN)
FUNO 23-2L	MXN	TIIE+0.95%	mar-27	Quirografario	1,730,000	-	-	1,730,000
FUNO 23-3L	MXN	TIIE+0.95%	nov-26	Quirografario	1,500,000	-	-	1,500,000
Senior Notes due 2026	USD	5.25%	ene-26	Quirografario	-	761,860	-	12,725,500
Senior Notes due 2030	USD	4.87%	ene-30	Quirografario	-	717,900	-	11,991,227
Senior Notes due 2034	USD	7.38%	feb-34	Quirografario	-	600,000	-	10,021,920
Senior Notes due 2050	USD	6.39%	ene-50	Quirografario	-	808,914	-	13,511,452
Senior Notes due 2044	USD	6.95%	ene-44	Quirografario	-	688,800	-	11,505,164
<b>Subtotal</b>					49,625,963	4,372,474	883,578	129,831,973
Préstamos a corto plazo								(13,699,852)
Total de préstamos a largo plazo								116,132,121
Costos de la transacción								(709,242)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados								(344,497)
Largo plazo								115,078,382

Portafolio Jupiter	Moneda	Tasa	Vencimiento	Garantía	Saldo (MXN)	Saldo en MXN (MXN)
Crédito Júpiter	MXN	TIIE+1.35%	feb-29	Lerma Park,	1,875,898	1,875,898
Crédito Santín	MXN	7.46%	mar-31	Quirografario	601,389	601,9389
<b>Subtotal</b>					2,477,287	2,477,287
Préstamos a corto plazo						(68,351)
Total de préstamos a largo plazo						2,408,756
Costos de la transacción						(4,833)
Largo plazo						2,403,923

Fibra Terrafina	Moneda	Tasa	Vencimiento	Garantía	Saldo (USD)	Saldo en MXN (MXN)
Metlife	USD	4.75%	ene-27		149,774	2,501,700
Nuevo BBVA Term Loan	USD	SOFR+1.70%	jul-27		202,578	3,383,709
Nuevo BBVA RCF	USD	SOFR+1.50%	jul-26		182,708	3,051,815
BBVA Promissory Note 2023	USD	SOFR+0.95%	dic-24		49,925	833,900
Senior Notes due 2029	USD	4.96%	jul-29	Quirografario	485,458	8,108,710
<b>Subtotal</b>					990,800.00	17,879,834
<b>Total corto plazo</b>						994,526
<b>Total largo plazo</b>						16,885,308

Porción corto plazo de la deuda proforma  
Porción largo plazo de la deuda proforma

\$ 14,762,909  
\$ 134,367,613

### Información a Diciembre 2023

Fibra UNO	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Garantía	Saldo (MXN)	Saldo (USD)	Saldo (UDIS)	Saldo en MXN (MXN)
Actinver	MXN	TIIE+1.80%	jun-24	Quirografario	600,000	-	-	600,000
Banamex	MXN	TIIE+0.95%	may-24	Quirografario	1,750,000	-	-	1,750,000
Banamex	MXN	TIIE+0.95%	jun-24	Quirografario	600,000	-	-	600,000
Banamex	USD	SOFR+0.80%	may-24	Quirografario	-	45,000	-	761,490
Banorte	MXN	TIIE+0.83%	abr-24	Quirografario	1,750,000	-	-	1,750,000
Banorte	MXN	TIIE+0.83%	feb-24	Quirografario	250,000	-	-	250,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	mar-24	Quirografario	800,000	-	-	800,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	mar-24	Quirografario	1,000,000	-	-	1,000,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	feb-24	Quirografario	200,000	-	-	200,000
BBVA	MXN	TIIE+0.87%	mar-24	Quirografario	1,100,000	-	-	1,100,000
Santander	MXN	TIIE+1.00%	feb-24	Quirografario	1,850,000	-	-	1,850,000
Santander	MXN	TIIE+1.00%	feb-24	Quirografario	150,000	-	-	150,000
Scotiabank	MXN	TIIE+0.97%	feb-24	Quirografario	1,550,000	-	-	1,550,000
Scotiabank	MXN	TIIE+0.97%	feb-24	Quirografario	200,000	-	-	200,000
Scotiabank	MXN	TIIE+0.97%	feb-24	Quirografario	250,000	-	-	250,000
Metlife (Doña Rosa)	MXN	11.58%	dic-28	Doña Rosa	738,439	-	-	738,439
Sindicado (Titan y Vermont)	USD	SOFR+2.10%	sep-27	Quirografario	-	720,000	-	12,183,840
HSBC (Samara)	MXN	TIIE+2.75%	sep-26	Samara	2,028,024	-	-	2,028,024
Sindicado Hércules (PIQ)	MXN	TIIE+2.25%	feb-24	Hércules (PIQ)	441,840	-	-	441,840
Sindicado Hércules (La Presa)	MXN	TIIE+2.25%	feb-24	Hércules (La Presa)	117,824	-	-	117,824
Crédito Sindicado (Mitikah)	MXN	TIIE+2.85%	nov-28	Mitikah	4,100,000	-	-	4,100,000
Crédito Inbursa (Portal Norte)	MXN	TIIE+2.85%	jun-30	Portal Norte	1,100,000	-	-	1,100,000

Fibra UNO	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Garantía	Saldo (MXN)	Saldo (USD)	Saldo (UDIS)	Saldo en MXN (MXN)
FUNO 15	MXN	6.99%	jul-25	Quirografario	7,484,414	-	-	7,484,414
FUNO 13U	UDIS	5.09%	nov-28	Quirografario	-	-	425,700	3,397,768
FUNO 16U	UDIS	4.60%	abr-27	Quirografario	-	-	457,878	3,654,602
FUNO 17	MXN	9.20%	nov-27	Quirografario	4,799,600	-	-	4,799,600
FUNO 21X	MXN	8.98%	oct-28	Quirografario	2,900,000	-	-	2,900,000
FUNO 21-2X	MXN	TIIE+0.90%	oct-25	Quirografario	5,200,000	-	-	5,200,000
FUNO 23L	MXN	11.30%	feb-33	Quirografario	4,970,000	-	-	4,970,000
FUNO 23-2L	MXN	TIIE+0.95%	mar-27	Quirografario	1,730,000	-	-	1,730,000
FUNO 23-3L	MXN	TIIE+0.95%	nov-26	Quirografario	1,500,000	-	-	1,500,000
Senior Notes due 2024	USD	5.25%	dic-24	Quirografario	-	586,600	-	9,926,445
Senior Notes due 2026	USD	5.25%	ene-26	Quirografario	-	761,860	-	12,892,195
Senior Notes due 2030	USD	4.87%	ene-30	Quirografario	-	717,900	-	12,148,304
Senior Notes due 2050	USD	6.39%	ene-50	Quirografario	-	808,914	-	13,688,443
Senior Notes due 2044	USD	6.95%	ene-44	Quirografario	-	688,800	-	11,655,874
Subtotal					49,160,141	4,329,074	883,578	129,469,101
Préstamos a corto plazo								(23,253,195)
Total de préstamos a largo plazo								106,215,906
Costos de la transacción								(674,077)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados								(239,429)
Largo plazo								105,302,400

Portafolio Jupiter	Moneda	Tasa	Vencimiento	Garantía	Saldo (MXN)	Saldo en MXN (MXN)
Crédito Júpiter	MXN	TIIE+2.25%	feb-24	Lerma Park,	1,880,977	1,880,977
Crédito Santín	MXN	7.46%	mar-31	Quirografario	611,911	611,911
Subtotal					2,492,888	2,492,888
Préstamos a corto plazo						(1,927,940)
Total de préstamos a largo plazo						564,948
Costos de la transacción						(5,005)
Largo plazo						559,943

Fibra Terrafina	Moneda	Tasa	Vencimiento	Garantía	Saldo (USD)	Saldo en MXN (MXN)
Metlife	USD	4.75%	ene-27		150,000	2,534,025
Nuevo BBVA Term Loan	USD	SOFR+1.70%	jul-27		203,000	3,428,697
Nuevo BBVA RCF	USD	SOFR+1.50%	jul-26		101,300	1,711,860
BBVA Promissory Note 2023	USD	SOFR+0.95%	dic-24		50,100	846,303
Senior Notes due 2029	USD	4.96%	jul-29	Quirografario	486,400	8,216,821
<b>Subtotal</b>					990,800.00	<b>16,737,706</b>
<b>Total corto plazo</b>						<b>1,107,417</b>
<b>Total largo plazo</b>						<b>15,630,289</b>

Porción corto plazo de la deuda proforma	<u>\$ 26,288,552</u>
Porción largo plazo de la deuda proforma	<u>\$ 21,492,632</u>

De igual manera, los intereses devengados por pagar al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 se muestran como cuentas por pagar y pasivos acumulados.

La información financiera proforma considera el cálculo del resultado cambiario y los intereses asociados a los créditos vigentes al 31 de marzo de 2024, tomando como base las cifras históricas determinadas con las condiciones actuales vigentes, sin incorporar ningún efecto adicional, puesto que no es posible determinar si los futuros cargos de intereses sufrirán alguna modificación con motivo de la Transacción. La única excepción es el estimado de los gastos por el intercambio de bonos entre Fibra UNO y el Vehículo JV que se prevén como resultado de la aportación y cuyos efectos han sido proformados. (Ver explicación en la sección de ajustes proforma). Dicha cifra no incluye posibles efectos por consideraciones otorgadas a tenedores de bonos de deuda por ofertas de intercambio anticipado o por extensión de períodos de intercambio.

## *Ajustes de la administración y otros efectos no proformados*

### Proceso de internalización Terrafina y Fibra UNO

Durante febrero de 2024, Terrafina anunció que buscaría opciones para finiquitar el contrato de administración que actualmente tiene con PLA Administradora Industrial, S. de R.L., de C.V., entidad perteneciente al grupo PGIM Real Estate. Lo anterior con el objetivo de iniciar un proceso de internalización de su administración. A la fecha, Terrafina se encuentra en proceso de obtener la autorización por parte de sus órganos de gobierno y definir el mecanismo para llevar a cabo este proceso, así como los costos asociados al mismo. Debido a lo incipiente del proyecto, no es posible estimar los costos y efectos de la internalización en los presentes estados financieros proforma.

Por otra parte, Fibra UNO ha anunciado al mercado que buscará la internalización de su administración durante el segundo semestre de 2024. En este momento, Fibra UNO se encuentra estructurando el mecanismo adecuado para llevar a cabo este proceso. En la actualidad, Fibra UNO no ha definido el método de pago para finiquitar la relación con sus actuales administradores ni el monto de éste. También se desconoce el gasto que se erogará una vez internalizada la gerencia. Por este motivo y dada la condición actual, no es posible incluir ajustes proforma a los presentes estados financieros.

### Sinergias y gastos existentes una vez ejecutada la estructura

La administración de Fibra UNO considera previsible y viable que existirán una serie de beneficios derivado de la masa crítica y del volumen de operaciones que se obtendrá, una vez conjuntadas las partes aportantes y terminada la Transacción. Sin embargo, en este momento no se cuentan con las bases suficientes ni confiables para poder hacer una estimación del potencial beneficio que genere este proyecto. Asimismo, es probable que también existan costos adicionales de reestructura, no cuantificados a la fecha, en adición a los descritos en la sección de ajustes proforma. Por lo anterior, no se han incorporado ajuste alguno por eficiencias potenciales ni por gastos adicionales una vez completada la Transacción.

Es importante mencionar, que la administración de Fibra UNO estima obtener una dispensa de parte de su Asesor (parte relacionada no consolidable) para que éste no cobre comisión alguna a la que tiene derecho bajo el contrato de prestación de servicios vigente. En consecuencia, se ha considerado que no existirán honorarios de adquisición ni honorarios o comisiones de administración ni de alguna otra índole generados con el Asesor de Fibra Uno con motivo de esta Transacción.

### Impuesto al Valor Agregado (IVA) y el pago correspondiente

Al momento de trasladar el dominio de las construcciones sobre las propiedades que conforman el Portafolio Júpiter, se generaría un impuesto al valor agregado de las propiedades que debe ser abonado por parte del adquirente. El valor total del IVA a pagar se estima al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 en \$3,196,287 (incluyendo el IVA de la construcción de los proyectos en desarrollo). En virtud de que este monto sería liquidado con recursos propios, y pretende ser recuperado vía devolución, en el mediano plazo, tampoco se presenta como ajuste proforma.

### Revelaciones adicionales en materia fiscal

Para poder calificar en el régimen tributario de FIBRAS contemplado en las leyes fiscales locales, Fibra UNO y Terrafina están obligados a distribuir al menos el 95% de su ingreso fiscal a los titulares de los CBFIs anualmente. En consecuencia, no se han incluido los efectos relacionados con el ISR.

**3. Ajustes a los estados financieros consolidados, condensados, proforma, no auditados, al 31 de marzo de 2024 y 2023 y al 31 de diciembre de 2023, y por los períodos de tres meses y el año terminado en esa fecha, respectivamente:**

**Ajustes en el estado de posición financiera**

*Ajuste 1.- Para reflejar los costos de la Transacción*

Como parte de la ejecución de este esquema de integración y como resultante de la Transacción, Fibra UNO pagará una cantidad estimada (equivalente al 0.5% de los valores del portafolio consolidado industrial) que asciende a \$500,000 más el IVA por ciertos gastos directamente relacionados con esta transacción y que corresponden en su mayoría a gastos por asesoría a diversos consultores y comisiones contractuales. Por otra parte, la administración de Fibra UNO estima que Terrafina incurrirá en gastos por un monto de \$507,329. Por último, el Portafolio Júpiter generará gastos por este mismo concepto por un monto aproximado de \$300,000. Ambos montos son aplicables al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Considerando el esquema propuesto de intercambio de bonos internaciones entre Fibra UNO y el Vehículo JV, se estima que podrían incurrirse en gastos relacionados con dicho proceso y cuyo monto ascendería aproximadamente a \$179,326 más IVA. Para efectos de estos estados financieros proforma, se ha ajustado el monto contra patrimonio y pasivo, tanto al 31 de marzo de 2024 como al 31 de diciembre de 2023. Como ya se mencionó anteriormente, esta cifra no incluye posibles efectos por consideraciones otorgadas a tenedores de bonos de deuda por ofertas de intercambio anticipado o por extensión de períodos de intercambio. Tampoco se incluye ningún costo potencial que pudiera generarse por la transferencia de deuda de Terrafina al Vehículo JV.

Al momento de trasladar el dominio de las propiedades que conforman el Portafolio Júpiter y por los cuales se intercambiarán CBFI's de Terrafina, se generará un gravamen sobre el valor de los activos inmobiliarios. El valor total del ISAI a pagar fluctúa, pero podría representar alrededor del 2 o 3% del valor de las propiedades. De igual manera, será necesario cubrir algunos gastos directamente relacionados con la escrituración inicial. En consecuencia, Terrafina pagará una cantidad estimada que asciende a \$1,129,824 y \$280,351 más el impuesto al valor agregado, respectivamente. Ambos importes deben formar parte del valor de los activos inmobiliarios. No obstante, en virtud de que esos activos se presentan a su valor razonable estimado en la información proforma adjunta, los mismos serían ajustados nuevamente al patrimonio. En consecuencia, el monto anteriormente descrito se presenta como un ajuste propuesto directamente en las cuentas por pagar contra patrimonio. Dado que el vendedor obtendrá CBFI's a cambio de la venta de sus propiedades, el pago del ISAI se efectuará hasta que los títulos mismos sean liquidados por el propietario original, lo cual es aplicable en las propiedades de la Ciudad de México y del Estado de México. Por ello, una porción de la cuenta por pagar por un monto de \$778,053 ha sido clasificada a largo plazo atendiendo al momento del pago de este impuesto. Los anteriores ajustes y reclasificaciones han sido aplicados al estado de posición financiera al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

En aquellos inmuebles donde no se genere ISAI con base en la existencia de derechos de reversión, los mismos quedarían sujetos a que se cristalicen ciertas circunstancias futuras que darían lugar al pago del impuesto.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el pasivo por todos los costos de la transacción totaliza \$2,896,830. De este monto, \$1,743,728 se estima sería absorbido por la participación controladora y \$1,153,102 por la participación no controladora.

Los costos asociados con este ajuste, que se clasificaron a corto plazo, ascienden a \$2,118,777, mientras que \$778,053 corresponden a costos de largo plazo.

Ajuste 2.- Para reflejar los efectos en participación controladora y no controladora

Debido a que el Portafolio Júpiter será contribuido a cambio de CBFIs de Terrafina, el valor de dicho portafolio, que asciende al 31 de marzo de 2024 a \$20,086,707 y al 31 de diciembre de 2023 a \$20,095,833, se han reclasificado a la línea de activos netos atribuibles a los inversionistas, para efectos de consistencia. Como se dijo anteriormente, esta contabilización sería analizada en caso de concretarse la Transacción. De igual manera, la utilidad neta e integral de Terrafina y Portafolio Júpiter fue reclasificada a la porción no controladora.

Tal y como se describe en la Nota 1, la determinación de los porcentajes atribuibles a los derechos fideicomisarios de los diferentes aportantes del Vehículo JV, se estima que será realizada tomando como base ciertos criterios basados en los ingresos operativos netos (NOI) de cada portafolio de inmuebles. Esto ha originado diferencias entre los valores contables actuales de participación de cada uno de los fideicomisarios. Debido a ello, se ha hecho una reasignación de participación controladora y no controladora que asciende a \$3,647,210 al 31 de marzo de 2024 y \$3,138,593 al 31 de diciembre de 2023 a nivel del estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de posición financiera.

Ajuste 3.- Para reflejar los efectos de reestructura de deuda financiera y asunción de pasivos financieros

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023, se obtuvieron nuevos financiamientos, y se llevaron a cabo diversas reestructuras de préstamos. Dichas negociaciones implicaron, entre otras cosas, la cancelación de un instrumento financiero derivado, cuyo valor al cierre de 2023 era de un activo por \$5,586. De igual manera, los pasivos que fueron reestructurados o reemplazados significaron una reclasificación de corto a largo plazo por un monto de \$12,521,604. Asimismo, existen nuevos créditos que ascienden aproximadamente a un efecto neto de gastos de emisión por \$935,018, y que se divide \$897,996 a corto plazo y \$37,022 a largo plazo. Finalmente, también se ajustó a la baja la provisión de intereses para considerar las condiciones de los nuevos créditos y las reestructuras por \$12,150. Estos efectos fueron reflejados en el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2023.

**Ajustes en el estado utilidad integral**

Ajuste A.- Para reflejar el ajuste por el gasto que homologa el pago del predial y seguros del Portafolio Júpiter

Existen conceptos tales como impuesto predial y seguros, que suelen sufrir ajustes una vez registradas las escrituraciones. Estos ajustes corresponden solamente a la diferencia entre los montos estimados en la información histórica de las propiedades del Portafolio Júpiter y los gastos previstos para que éstos se sumen al ambiente FIBRA. Al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023 el monto asociado con este ajuste se estima en \$4,338 y \$4,784, respectivamente, y en \$19,136 por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Ajuste B.- Para reflejar los efectos de la participación no controladora

Como resultado de lo señalado en el ajuste 2 al estado consolidado, condensado, proforma, no auditado de utilidad integral, al 31 de marzo de 2024, se estima que podrían generarse reasignaciones de la porción controladora y no controladora dentro de la utilidad neta de \$1,997,866 y en la utilidad integral de \$1,883,136. Al 31 de marzo de 2023 se estiman reasignaciones de la porción controladora y no controladora dentro de la utilidad neta de \$3,052,649 y en la utilidad integral de \$1,423,086. Por el año terminado al 31 de diciembre se estima una reasignación de la porción controladora y no controladora dentro de la utilidad neta de \$10,758,301 y en la utilidad integral de \$7,921,837.

Ajuste C.- Para reflejar los efectos de reestructuración de deuda financiera y asunción de pasivos en los resultados del ejercicio

Como resultado de los impactos descritos en el Ajuste 3 anterior, se efectuaron los siguientes ajustes:

*Información financiera proforma a marzo 2024*

- a. Con respecto al gasto por intereses al cierre del primer trimestre de 2024, éste disminuyó en \$25,211, y el resultado cambiario se modificó en \$11,259 como ganancia.

*Información financiera proforma a diciembre 2023*

- a. Con respecto al gasto por intereses al cierre de 2023, éste aumentó en \$605,701, y el resultado cambiario se modificó en \$74,769 como ganancia.

*Información financiera proforma a marzo 2023*

- b. Con respecto al gasto por interés al cierre del primer trimestre de 2023, éste aumentó en \$128,006 mientras que el resultado cambiario se modificó en \$39,273 como ganancia.

\* \* \* \* \*