

Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023



Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 31 de marzo 2024 y al 31 de diciembre 2023
(En miles de pesos, cifras 2024 no auditadas)

Activo	Notas	31/03/2024	31/12/2023
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 1,793,657	\$ 2,826,642
Rentas por cobrar a clientes	4.	3,634,836	3,537,159
Otras cuentas por cobrar	5.	1,724,056	1,680,862
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	28,508	25,947
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,177,013	1,227,392
Activo financiero de propiedades		350,790	336,871
Instrumentos financieros derivados	10.	44,353	5,586
Pagos anticipados		2,074,959	764,906
Total de activo circulante		10,828,172	10,405,365
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6.	313,557,105	312,270,870
Activo financiero de propiedades		2,761,954	2,697,217
Inversiones en asociadas	7.	9,896,867	9,892,099
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	1,603,276	1,603,276
Pagos anticipados		-	647,584
Instrumentos financieros derivados	10.	22,873	99,365
Otros activos	8.	992,443	1,017,989
Total de activo no circulante		328,834,518	328,228,400
Total de activo		339,662,690	338,633,765

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2024	31/12/2023
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	9.	13,699,852	23,253,195
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	6,599,594	6,621,167
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		151,127	151,430
Rentas cobradas por anticipado		356,482	353,649
Derechos de arrendamiento		140,590	149,280
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	849,448	635,780
Total de pasivo a corto plazo		22,473,511	31,840,919
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	9.	115,078,382	105,302,400
Pasivos acumulados		557,543	587,930
Depósitos de los arrendatarios		1,423,036	1,390,454
Rentas cobradas por anticipado		548,970	567,908
Instrumentos financieros derivados	10.	4,769,637	4,181,535
Total de pasivo a largo plazo		122,377,568	112,030,227
Total de pasivo		144,851,079	143,871,146
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	106,372,973	106,372,973
Utilidades retenidas		81,043,076	80,901,128
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,125,830)	(1,103,598)
Reserva para la recompra de CBF's		1,690,016	1,866,914
Total de patrimonio controladora		187,980,235	188,037,417
Participación no controladora		6,831,376	6,725,202
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		194,811,611	194,762,619
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 339,662,690	\$ 338,633,765

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	31/03/2024	31/03/2023
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 6,030,202	\$ 5,651,028
Ingresos por mantenimiento	634,003	562,155
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	53,419	55,031
Ingresos de activos financieros de propiedades	74,392	75,666
Comisiones	31,749	33,711
	6,823,765	6,377,591
Honorarios de administración	(254,200)	(241,756)
Gastos de administración	(493,973)	(372,066)
Gastos de operación	(840,735)	(714,893)
Predial	(193,147)	(194,025)
Seguros	(109,242)	(96,465)
	(1,891,297)	(1,619,205)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	4,932,468	4,758,386
Gastos por intereses	(2,642,217)	(2,506,607)
Ingresos por intereses	68,982	95,206
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	2,359,233	2,346,985
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	337,185	4,175,661
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	78,680	108,058
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	83,422	230,021
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(61,771)	(60,974)
Otros ingresos (gastos)	(1,872)	(1,361)
Bono ejecutivo	-	(103,500)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 2,769,331	6,669,344
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	(31,002)	235,974
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 2,738,329	6,905,318
Utilidad (pérdida) neta consolidada:		
Participación controladora	2,640,858	6,543,899
Participación no controladora	128,473	125,445
	\$ 2,769,331	6,669,344
Utilidad (pérdida) integral consolidada:		
Participación controladora	2,618,626	6,776,644
Participación no controladora	119,703	128,674
	\$ 2,738,329	6,905,318

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 106,372,973	\$ 80,901,128	\$ (1,103,598)	\$ 1,866,914	\$ 188,037,417	\$ 6,725,202	\$ 194,762,619
Contribuciones de los fideicomitentes	-	-	-	-	-	-	-
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(2,675,808)	-	-	(2,675,808)	(13,529)	(2,689,337)
Reserva para recompra de CBFIS	-	176,898	-	(176,898)	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	2,640,858	(22,232)	-	2,618,626	119,703	2,738,329
Saldos al 31 de marzo de 2024	<u>\$ 106,372,973</u>	<u>\$ 81,043,076</u>	<u>\$ (1,125,830)</u>	<u>\$ 1,690,016</u>	<u>\$ 187,980,235</u>	<u>\$ 6,831,376</u>	<u>\$ 194,811,611</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 106,051,073	\$ 73,814,800	\$ (1,345,796)	\$ 1,407,837	\$ 179,927,914	\$ 6,223,094	\$ 186,151,008
Contribuciones de los fideicomitentes	103,500	-	-	-	103,500	66,347	169,847
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(4,182,516)	-	-	(4,182,516)	(14,037)	(4,196,553)
Reserva para recompra de CBFIS	-	(136,499)	-	136,499	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	6,543,899	232,745	-	6,776,644	128,674	6,905,318
Saldos al 31 de marzo de 2023	<u>\$ 106,154,573</u>	<u>\$ 76,039,684</u>	<u>\$ (1,113,051)</u>	<u>\$ 1,544,336</u>	<u>\$ 182,625,542</u>	<u>\$ 6,404,078</u>	<u>\$ 189,029,620</u>

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	31/03/2024	31/03/2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 2,769,331	\$ 6,669,344
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(83,422)	(230,021)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	47,205	(3,700,019)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	758,687	767,338
Bono ejecutivo	-	103,500
Intereses a favor	(68,982)	(95,206)
Intereses a cargo	2,642,217	2,506,607
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(78,680)	(108,058)
Otras partidas no monetarias	776	476
Total	5,987,132	5,913,961
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(217,640)	(35,095)
Otras cuentas por cobrar	(43,194)	(13,754)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(2,561)	(246)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	50,379	545,227
Pagos anticipados y otros activos	(1,127,370)	(642,881)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(251,246)	(482,287)
Rentas cobradas por anticipado	(16,104)	2,510
Derechos de arrendamiento	(8,690)	33,661
Depósitos de los arrendatarios	32,279	(9,824)
Cuentas por pagar partes relacionadas	199,931	32,398
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	4,602,916	5,343,670
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(674,047)	(1,766,700)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(50,000)
Recuperación de seguros	2,830	2,670
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(551,047)	(438,987)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	146,496
Intereses cobrados	68,982	95,206
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,153,282)	(2,011,315)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(13,488,971)	(11,246,582)
Préstamos obtenidos	14,914,901	11,200,000
Instrumentos Financieros Derivados	(406,793)	(268,567)
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,689,340)	(4,196,553)
Intereses pagados	(2,812,416)	(2,635,848)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(4,482,619)	(7,147,550)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,032,985)	(3,815,195)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2,826,642	6,887,111
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 1,793,657	\$ 3,071,916

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2024 y 2023, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023.

(Cifras 2024 no auditadas; cifras en miles de pesos excepto por número de CBFIs)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

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

- v. Dos contratos de administración de propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. (“Finsa”) – para administrar diariamente la operación de los portafolios “Vermont” y “Titán”;
- vi. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- vii. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
- viii. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del Fideicomiso F/2353, y
- ix. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.
- x. Dos contratos de prestación de servicios y mantenimiento mayor con Parks Mantenimiento, S.C., para los servicios de mantenimiento, supervisión y administración de las adecuaciones necesarias para ciertos espacios arrendados.

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

Eventos relevantes al 31 de marzo de 2024.

Para las perspectivas económicas de 2024, el FMI (Fondo Monetario Internacional) señala que la recuperación económica mundial está resultando ser sorprendentemente resiliente tras la pandemia de COVID-19, la invasión rusa de Ucrania y la crisis del costo de vida. La inflación está disminuyendo más rápidamente de lo previsto tras tocar techo en 2022 y está afectando menos de lo esperado al empleo y la actividad económica. Asimismo, menciona que en América Latina y el Caribe, se proyecta que el crecimiento disminuya de 2.5% estimado en 2023 a 1.9% en 2024. Como en otras economías importantes de la región, se registran mejoras 0.6 puntos porcentuales para México, principalmente a causa de los efectos de arrastre de una demanda interna más fuerte de lo esperado y un crecimiento mayor de lo previsto en los principales socios comerciales.

Por otro lado, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) informó que, a marzo de 2024 la inflación acumulada en 2024 fue de 1.28% y la inflación general anual se ubicó en 4.42 %. En comparativo con 2023 la inflación a marzo 2023 fue de 1.51%, mientras que la inflación anual fue de 6.85 por ciento.

A partir del 1° de enero de 2024, los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de Fideicomiso Fibra Uno y sus subsidiarias a la fecha, son:

1. Al 31 de marzo de 2024, Fibra Uno ha llevado a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de la distribución fue por \$2,675.8 millones y corresponden al 4T23. Dicho pago se realizó en dos exhibiciones; la primera el 9 de febrero y la segunda el 15 de marzo.
2. Durante el primer trimestre de 2024, Fibra Uno, hizo una disposición adicional del crédito con Actinver por un monto de \$350 millones de pesos con fecha 9 de febrero; se realizó una disposición con BOFA por un monto de \$600 millones de pesos el 7 de febrero. El 13 de febrero, Fibra Uno realizó la emisión de un bono verde quirografario en mercados internacionales por un monto de \$600 millones de dólares

norteamericanos con vencimiento en febrero de 2034. Con fecha 22 de febrero se liquidó el vencimiento natural del crédito hipotecario con Monex por un monto de \$559 millones de pesos. El 29 de febrero se realizó una disposición adicional con Inbursa (Portal Norte Fid. 955) por \$100 millones de pesos. Con fecha 26 de marzo se realizó una disposición adicional del crédito sindicado con BBVA por un monto de \$30 millones de dólares norteamericanos. Finalmente, con fecha 15 de marzo se realizó la liquidación anticipada del Bono Internacional (Funo2024) por un monto de \$600 millones de dólares norteamericanos.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Uno y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

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

c) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la presentación utilizada en 2024.

d) Valuación de propiedades de inversión

Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra Uno se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la Administración realiza su mejor estimación del valor razonable de las propiedades de inversión antes

del cierre del trimestre aplicando factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio de Pesos frente al dólar norteamericano. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen una estimación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable.

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 12,213	\$ 51,269	\$ 921,225	\$ 922,543
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	117,818	461,178	5,413,886	5,304,836
Fid. /955 Satelite (iii)	Mixto	20.00%	20.00%	(1,558)	(1,737)	496,265	497,823
Total				\$ 128,473	\$ 510,710	\$ 6,831,376	\$ 6,725,202

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso 1127

	31/03/2024	31/12/2023
Activos	\$ 211,256	\$ 186,457
Propiedades de inversión	3,999,267	3,999,570
Pasivos	121,642	91,296
Patrimonio total	4,088,881	4,094,731
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	3,167,656	3,172,188
Participación no controlada	921,225	922,543
Utilidad del año	54,208	227,558
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	41,995	176,289
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 12,213	\$ 51,269

Fideicomiso 2584

	31/03/2024	31/12/2023
Activos	\$ 1,151,127	\$ 1,086,770
Propiedades de inversión	19,165,921	18,987,551
Pasivos	6,069,980	6,114,225
Patrimonio total	14,247,068	13,960,096
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	8,833,182	8,655,260
Participación no controlada	5,413,886	5,304,836
Utilidad del año	310,048	1,213,627
Utilidad del año atribuible a Fibra Uno	192,230	752,449
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 117,818	\$ 461,178

Fideicomiso 955

	31/03/2024	31/12/2023
Activos	\$ 424,477	\$ 448,479
Propiedades de inversión	3,693,920	3,575,066
Pasivos	1,637,074	1,534,432
Patrimonio total	2,481,323	2,489,113
Patrimonio atribuible a Fibra Uno	1,985,058	1,991,290
Participación no controlada	496,265	497,823
Pérdida del año	(7,790)	(8,686)
Pérdida del año atribuible a Fibra Uno	(6,232)	(6,949)
Pérdida del año atribuible a la participación no controlada	\$ (1,558)	\$ (1,737)

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

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

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a IAS 1	Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)
Enmiendas a IAS 7	Acuerdos de proveedores de financiamiento
Enmiendas a IFRS 16	Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.

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

3. Efectivo y efectivo restringido	31/03/2024	31/12/2023
Efectivo y bancos	\$ 827,846	\$ 1,113,244
Inversiones a la vista	144,124	893,169
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	821,687	820,229
	\$ 1,793,657	\$ 2,826,642

Para un mejor análisis de la situación de liquidez de Fibra Uno, debe considerarse que a la fecha de publicación de estos estados financieros se cuenta con la existencia de una Línea de Crédito Revolvente Comprometida y Vinculada a la Sostenibilidad (LRCVS), dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de diez Instituciones Bancarias, Nacionales e Internacionales, le permite a Fibra Uno hacer disposiciones al amparo de la línea con fecha de vencimiento julio de 2026, dado que recientemente fue aprobada su extensión por dos años y notificada por Fibra Uno en julio 2023. Adicionalmente será hasta un mes antes de la fecha de vencimiento que se podrá realizar la última disposición. La LRCVS cuenta con dos tranches por tipo de moneda pesos y dólares norteamericanos, cada una con las siguientes condiciones:

1. Para la línea en pesos el monto disponible asciende a \$13,500 millones, a tasa variable ligada a la TIIE y un margen de 1.25%.
2. Para la línea en dólares norteamericanos el monto disponible asciende a \$410 millones, a tasa variable ligada a la SOFR1M y un margen de 1.25%.

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

4. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2024	31/12/2023
Rentas por cobrar a clientes	\$ 4,377,865	\$ 4,162,074
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(743,029)	(624,915)
	\$ 3,634,836	\$ 3,537,159

5. Otras cuentas por cobrar	31/03/2024	31/12/2023
Avance de obra por cobrar	\$ 13,427	\$ 4,178
Comisiones por cobrar	807,406	784,807
Deudores por venta de propiedades	570,575	570,575
Otras cuentas por cobrar	332,648	321,302
	\$ 1,724,056	\$ 1,680,862

6. Propiedades de inversión	31/03/2024	31/12/2023
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 284,335,822	\$ 283,999,164
Inversión en proceso de construcción	24,163,067	23,223,836
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	600,000	600,000
Reservas territoriales	1,569,470	1,569,470
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,888,746	2,878,400
	\$ 313,557,105	\$ 312,270,870

6a. Concepto	31/03/2024	31/12/2023
Saldos al inicio del período	\$ 312,270,870	\$ 300,989,567
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión	1,286,235	8,559,751
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	50,000
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	-	2,671,552
Saldos al final del período	\$ 313,557,105	\$ 312,270,870

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de marzo de 2024, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por \$551 millones de pesos.

7. Inversiones en asociadas	% de participación	31/03/2024	31/12/2023
Torre Mayor	70%	\$ 5,073,621	5,031,472
Torre Diana	50%	2,652,419	2,655,377
Antea Querétaro	40%	2,170,827	2,205,250
		\$ 9,896,867	9,892,099

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por (\$4.7) millones de pesos y (\$162.5) millones de pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas.

8. Otros activos	31/03/2024	31/12/2023
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(1,081,231)	(1,055,685)
	\$ 992,443	\$ 1,017,989

- (a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente a los periodos de tres meses al 31 de marzo de 2024 y 2023 fue por \$25.5 millones de pesos en ambos periodos.

9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de marzo de 2024					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	nov-23	may-24	-	45,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	761,860
Quirografario	BBVA **	USD	SOFR + 2.10%	oct-22	sep-27	-	750,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	717,900
Bono	Internacional	USD	7.38%	feb-24	feb-34	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	688,800
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	808,914
Quirografario	Banorte I	MXN	TIIE + 0.83%	dic-23	abr-24	\$ 1,750,000	-
Quirografario	Santander II	MXN	TIIE + 1.00%	feb-24	may-24	150,000	-
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIIE + 0.99%	feb-24	may-24	250,000	-
Quirografario	Scotiabank I	MXN	TIIE + 0.99%	feb-24	may-24	1,550,000	-
Quirografario	Santander I	MXN	TIIE + 1.00%	feb-24	may-24	1,850,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE + 0.95%	nov-23	may-24	1,750,000	-
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIIE + 0.99%	feb-24	may-24	200,000	-
Quirografario	Banorte II	MXN	TIIE + 0.83%	feb-24	may-24	250,000	-
Quirografario	Actinver I	MXN	TIIE + 1.80%	jun-23	jun-24	600,000	-
Quirografario	Actinver III	MXN	TIIE + 2.50%	mar-24	jun-24	350,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE + 0.95%	dic-23	jun-24	600,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIE + 0.87%	feb-24	ago-24	200,000	-
Quirografario	BOFA	MXN	TIIE + 1.00%	feb-24	ago-24	600,000	-
Quirografario	BBVA	MXN	TIIE + 0.87%	mar-24	sep-24	2,900,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.75%	sep-23	sep-26	1,510,089	-
Hipotecario	Sabadell Samara	MXN	TIIE + 2.75%	dic-23	sep-26	494,131	-
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIE + 0.95%	dic-23	nov-26	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,716,441	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Santander - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,100,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	11.58%	nov-23	dic-28	737,729	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,455,261	-
					Saldos insolutos al 31 de marzo de 2024	\$ 56,797,665	\$ 4,372,474
					Tipo de cambio al 31 de marzo de 2024		16.7032
					Saldo de dólares en pesos equivalentes	\$	73,034,308
					Saldos insolutos al 31 de marzo de 2024 en pesos equivalentes	\$	129,831,973
					Prestamos a corto plazo		(13,699,852)
					Total prestamos a largo plazo		116,132,121
					Costo de la transacción		(709,242)
					Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados		(344,497)
						\$	<u>115,078,382</u>

* Al 31 de marzo de 2024 el valor de mercado de la UDI fue de 8.116657 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en pesos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 10.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2023					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	nov-23	may-24	-	\$ 45,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	586,600
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	761,860
Quirografario	BBVA	USD	SOFR + 2.10%	oct-22	sep-27	-	720,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	717,900
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	688,800
Bono	Internacional**	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	808,914
Quirografario	Santander II	MXN	TIIE + 1.00%	nov-23	feb-24	\$ 150,000	-
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIE + 0.87%	nov-23	feb-24	200,000	-
Quirografario	Banorte II	MXN	TIIE + 0.83%	nov-23	feb-24	250,000	-
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIIE + 0.97%	nov-23	feb-24	250,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.97%	nov-23	feb-24	1,550,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.00%	nov-23	feb-24	1,850,000	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	117,824	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	441,840	-
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIIE + 0.97%	nov-23	feb-24	200,000	-
Quirografario	BBVA	MXN	TIIE + 0.87%	sep-23	mar-24	2,900,000	-
Quirografario	Banorte	MXN	TIIE + 0.83%	dic-23	abr-24	1,750,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE + 0.95%	nov-23	may-24	1,750,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-23	jun-24	600,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE + 0.95%	dic-23	jun-24	600,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIE + 2.75%	sep-23	sep-26	1,528,024	-
Hipotecario	Sabadell Samara	MXN	TIIE + 2.75%	dic-23	sep-26	500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIE + 0.95%	dic-23	nov-26	1,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Santander - Mitikah Fid. 2584 **	MXN	TIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,100,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	11.58%	nov-23	dic-28	738,439	-
Hipotecario	Inbursa - Portal Norte Fid. 955	MXN	TIIE + 2.85%	jul-23	jun-30	1,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,654,602	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,397,768	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023						\$ 56,212,511	\$ 4,329,074
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023							16.9220
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$ 73,256,590	
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023 en pesos equivalentes						\$ 129,469,101	
Prestamos a corto plazo						(23,253,195)	
Total prestamos a largo plazo						106,215,906	
Costo de la transacción						(674,077)	
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						(239,429)	
						\$ 105,302,400	

* Al 31 de diciembre de 2023 el valor de mercado de la UDI fue de 7.981602 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en pesos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 10.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, según se describe a continuación:

- Fibra Uno está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones de sus propiedades.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.

- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.5 veces.

10. Instrumentos financieros derivados

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

Para el caso de Fibra Uno y sus compromisos, se han contratado dos tipos de instrumentos financieros derivados: Swap de Tasa de Interés (*IRS* por sus siglas en inglés) y Swap de Moneda (*CCS* por sus siglas en inglés). Una vez realizado el análisis de riesgo aceptable para la operación de la Entidad, se ha decidido contratar dichos instrumentos financieros derivados, con la finalidad de topar el riesgo de mercado acorde a su nivel de riesgo deseado.

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra Uno

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

Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2024	VR Derivado Marzo 2024	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023
1	Hércules (PIQ) (1)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	-	-	4,411	4,410
2	Hércules (La Presa) (1)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	-	-	1,176	1,176
3	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	3,722	3,721	5,671	5,667
4	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,014	3,013	4,603	4,600
5	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,014	3,014	4,603	4,600
6	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	3,722	3,721	5,671	5,667
7	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	3,722	3,721	5,671	5,667
8	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,014	3,014	4,603	4,600
9	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,463	4,462	6,804	6,799
10	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,589	3,588	5,483	5,479
11	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,589	3,588	5,483	5,479
12	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,463	4,462	6,804	6,799
13	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,463	4,462	6,804	6,799
14	Mitkah (2)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,589	3,588	5,483	5,479
15	Bono Int. 800 USD (3)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	3,721	3,735	-	-
16	Bono Int. 800 USD (3)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	1,655	1,651	-	-
17	Bono Int. 800 USD (3)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	1,655	1,651	-	-
18	Bono Int. 800 USD (3)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	1,950	1,945	-	-
19	Bono Int. 800 USD (3)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	1,295	1,291	-	-
20	Crédito Titán II (4)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	13,738	12,599	-	-
			Total	22,581,588	68,378	67,226	73,270	73,221

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) Crédito Hipotecario asociado a dos de las propiedades dentro del grupo conocido como Hércules por un monto de \$560 millones de pesos a tasa variable TIIE más 2.20% y fecha de vencimiento febrero de 2024:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de

7.1550% (4.9550% del instrumento financiero derivado más 2.20% del compromiso financiero fijo).

(2) Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$4,100 millones de pesos a tasas variables de TIIE más spread variable (entre 2.85% y 2.90%) y fecha de vencimiento en noviembre 2028:

- Estructura de 12 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 8.12% del instrumento financiero derivado más el spread variable (entre 2.85% y 2.90%) del compromiso primario.

(3) Bono Internacional por \$800 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:

- Estructura de 5 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - i. Transformar flujos variables y spread de la pata en pesos de los Swaps de Moneda que cubren el mismo Bono Internacional (5 que cubren Nocial y 3 que cubren tanto Nocial como Cupones) en flujos fijos en pesos a una tasa promedio ponderada de 10.6675%.

(4) Crédito Sindicado para el portafolio de Titán y Vermont por montos dispuestos de \$750 millones de dólares norteamericanos a tasa variable TERM SOFR 1M más spread de 2.10% y fecha de vencimiento en septiembre 2027:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado con Nocial de \$720 millones de dólares norteamericanos que tiene como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija de 6.13% (4.03% del instrumento financiero derivado más 2.10% del compromiso financiero fijo).

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocial Inicial (Miles de Dólares)	Nocial Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2024	VR Derivado Marzo 2024	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023
1	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(170,668)	(168,778)	(134,844)	(132,545)
2	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(185,553)	(183,690)	(142,753)	(140,384)
3	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(121,786)	(120,594)	(93,383)	(91,854)
4	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(367,112)	(361,227)	(313,329)	(307,485)
5	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(192,716)	(190,815)	(160,217)	(158,411)
6	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(118,652)	(117,095)	(102,902)	(101,341)
7	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(181,310)	(179,976)	(149,956)	(148,708)
8	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(150,673)	(148,764)	(126,444)	(124,198)
9	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(161,802)	(160,294)	(142,149)	(140,822)
10	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(308,295)	(301,816)	(286,935)	(280,452)
11	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(152,923)	(149,729)	(142,100)	(138,896)
12	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(151,112)	(147,939)	(140,077)	(136,899)
13	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(307,688)	(307,044)	(280,029)	(276,747)
14	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(310,983)	(310,330)	(283,707)	(280,381)
15	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(474,113)	(473,121)	(434,086)	(428,955)
16	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(470,219)	(469,231)	(429,739)	(424,663)
17	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(1,060,530)	(943,934)	(991,858)	(868,794)
18	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(54,475)	(19,205)	169,218	31,729
19	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(51,264)	(16,055)	-	-
Total				1,300,000	25,663,663	(4,991,874)	(4,769,637)	(4,185,290)	(4,149,806)

(1) Bono Internacional por \$800 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:

- a. Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del peso, al garantizar la compra de 350 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio promedio de 19.3716 pesos por dólar norteamericano.

- ii. Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en dólares norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en pesos a una tasa promedio de TIIE más 3.3700% (3 de los 7), y tasa fija de 9.87% más spread promedio de 3.1333% el resto (TIIE al 31 de marzo de 2024: 11.2475%).
 - b. Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 450 millones de dólares norteamericanos un tipo de cambio promedio de 19.7877 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual promedio de TIIE menos 3.2750% (5 de los 9), y tasa fija de 9.87% menos spread promedio de 3.2563% el resto (TIIE al 31 de marzo de 2024: 11.2475%).
- (2) Bono Internacional por \$875 millones de dólares norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 6.39% con vencimiento en enero de 2050:
- a. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 200 millones de dólares norteamericanos un tipo de cambio de 19.9915 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.7200% (TIIE al 31 de marzo de 2024: 11.2475%).
 - b. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 200 millones de dólares norteamericanos un tipo de cambio de 17.1500 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente, a partir del segundo semestre del año 2027, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.9000% (TIIE al 31 de marzo de 2024: 11.2475%).
 - c. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 100 millones de dólares norteamericanos un tipo de cambio de 16.8675 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente, la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE menos 4.2950% (TIIE al 31 de marzo de 2024: 11.2475%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de marzo de 2024 asciende a un pasivo de \$4,769,637 y a un activo de \$67,226.

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en dólares fue ajustado a \$344,497 pesos al 31 de marzo de 2024, que fueron reconocidos en los resultados

junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

El primer instrumento financiero derivado que cubre una parte del principal (\$200 millones) del Bono Internacional por \$875 millones de dólares norteamericanos, con vencimiento el 15 de enero de 2050, otorga a la Contraparte el derecho a rescindir el swap sin pagos futuros adeudados por la Entidad o la Contraparte si hay un evento crediticio con respecto a Fibra Uno. Es por este derecho de la Contraparte que el Nocial del instrumento financiero derivado contempla la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050 y va cambiando hasta llegar a los \$200 millones de dólares norteamericanos. La valuación de la transacción refleja este vínculo con la calidad crediticia de Fibra Uno y la naturaleza condicional de la obligación de la Contraparte de realizar pagos a Fibra Uno en virtud de la transacción.

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocial Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2024	VR Derivado Marzo 2024	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023
1	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	-	-	4,411	4,410
2	Hércules (La Presa)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	-	-	1,176	1,176
3	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	3,722	3,721	5,671	5,667
4	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,014	3,013	4,603	4,600
5	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,014	3,014	4,603	4,600
6	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	3,722	3,721	5,671	5,667
7	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	3,722	3,721	5,671	5,667
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,014	3,014	4,603	4,600
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,463	4,462	6,804	6,799
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,589	3,588	5,483	5,479
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,589	3,588	5,483	5,479
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,463	4,462	6,804	6,799
13	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	4,463	4,462	6,804	6,799
14	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	3,589	3,588	5,483	5,479
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	5,625,000	3,721	3,735	-	-
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	1,655	1,651	-	-
17	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	944,750	1,655	1,651	-	-
18	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	1,113,000	1,950	1,945	-	-
19	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	739,000	1,295	1,291	-	-
20	Crédito Titán II	Flujo de Efectivo	Septiembre-2027	11,903,256	13,738	12,599	-	-
Total				22,581,588	68,378	67,226	73,270	73,221

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocial Inicial (Miles de Dólares)	Nocial Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2024	VR Derivado Marzo 2024	VR Deuda Diciembre 2023	VR Derivado Diciembre 2023
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(170,668)	(168,778)	(134,844)	(132,545)
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(185,553)	(183,690)	(142,753)	(140,384)
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(121,786)	(120,594)	(93,383)	(91,854)
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(367,112)	(361,227)	(313,329)	(307,485)
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(192,716)	(190,815)	(160,217)	(158,411)
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(118,652)	(117,095)	(102,902)	(101,341)
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(181,310)	(179,976)	(149,956)	(148,708)
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(150,673)	(148,764)	(126,444)	(124,198)
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(161,802)	(160,294)	(142,149)	(140,822)
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(308,295)	(301,816)	(286,935)	(280,452)
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(152,923)	(149,729)	(142,100)	(138,896)
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(151,112)	(147,939)	(140,077)	(136,899)
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(307,688)	(307,044)	(280,029)	(276,747)
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(310,983)	(310,330)	(283,707)	(280,381)
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(474,113)	(473,121)	(434,086)	(428,955)
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(470,219)	(469,231)	(429,739)	(424,663)
17	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(1,060,530)	(943,934)	(991,858)	(868,794)
18	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,430,000	(54,475)	(19,205)	169,218	31,729
19	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	100,000	1,686,750	(51,264)	(16,055)	-	-
Total				1,300,000	25,663,663	(4,991,874)	(4,769,637)	(4,185,290)	(4,149,806)

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

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

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/03/2024	31/12/2023
Intereses por pagar	\$ 1,487,031	\$ 2,077,945
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	2,302,369	2,240,187
Proveedores	2,810,194	2,303,035
	<u>\$ 6,599,594</u>	<u>\$ 6,621,167</u>

12. Pagos Basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre 2023, fueron por \$0.00 millones de pesos y \$321.9 millones de pesos, respectivamente.

Asimismo, considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2024 y 2023, los costos asociados a este plan fueron por \$0.00 millones de pesos y \$103.5 millones de pesos, respectivamente.

Durante 2024 y 2023, derivado del programa se pusieron en circulación 0 CBFIs y 28,288,235 CBFIs, respectivamente.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/03/2024	31/12/2023
Ingresos:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (5)	\$ 15,103	\$ 65,563
Comisión por arrendamiento	1,033	4,562
Comisión de administración de activos	15,498	63,816
Gastos por:		
Fibra Uno Administración, S.C.		
Honorarios de administración 0.5% (1)	241,475	958,668
Parks Concentradora S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (6)	248,100	1,540,514
Servicios recibidos (6)	2,056	28,314
F2 Services, S.C.		
Servicios recibidos (2)	113,494	466,719
Parks Mantenimiento, S.C.		
Servicios recibidos (3)	190,771	643,313
Servicios recibidos capitalizados (3)	31,479	357,344
Administradora y Operadora Profesional de Inmuebles, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (4)	18,227	41,306

- Fibra Uno paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
- Fibra Uno paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
- Fibra Uno celebró un contrato de prestación de servicios con Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios de mantenimiento prestados a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los mismos. Adicionalmente celebró un contrato de servicios de mantenimiento mayor, para la supervisión y administración de las adecuaciones necesarias para los espacios arrendados, por el cual los honorarios serán pagados con base a los servicios efectivamente prestados.
- Fibra Uno celebró un contrato de asesoría y servicios con Administradora y Operadora Profesional de Inmuebles, S.A. de C.V. por el cuál pagará una cantidad equivalente a (i) el 1.5% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, y (ii) el 0.25% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
- De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

A partir del 25 de junio de 2023, la comisión anual se reduce a 0.625%, de acuerdo con el acta de asamblea ordinaria y extraordinaria de tenedores celebrada el 23 de junio 2023 entre F1 Administración, S.C. como fideicomitente y como administrador del patrimonio del Fideicomiso 2353 y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero como fiduciario.

6. Fibra Uno tiene celebrados con Parks Concentradora contratos de construcción de obra, para estos los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra. Adicionalmente celebró un contrato de honorarios equivalente al 2% de las rentas del Portafolio Turbo a cambio de coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la eficiente administración de los inmuebles.

Las operaciones antes mencionadas, son llevadas a cabo en todo momento a precios de mercado y se encuentran amparadas por los correspondientes contratos entre las partes.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/03/2024	31/12/2023
Por cobrar:		
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	3,479	3,812
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	419	419
F2 Services, S.C.	619	598
Fibra UNO Administración, S.C.	21,701	20,033
Otras	2,290	1,085
	\$ 28,508	\$ 25,947
Por cobrar largo plazo:		
Fideicomiso 2585	\$ 1,603,276	\$ 1,603,276
	31/03/2024	31/12/2023
Por pagar:		
Fideicomiso 2585	\$ 653,542	\$ 493,542
Fibra UNO Administración, S.C.	1,916	72
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	24,084	24,084
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	36,478	41,636
Parks Mantenimiento, S.C.	61,187	37,577
Parks Mantenimiento II SC	2,745	-
Administradora y Operadora Profesional de Inmuebles S.A. de C.V.	22,870	8,512
Otros	46,626	30,357
	\$ 849,448	\$ 635,780

14. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra Uno consiste en la aportación de un mil pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, existe el mismo monto de CBFIs en circulación el cual corresponde a 3,807,288,235 CBFIs.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra Uno ha aprobado y pagado distribuciones a los tenedores de los CBFIs (fideicomisarios) de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribución resultado fiscal	ISR pagado por cuenta de los tenedores	Distribución neta resultado fiscal
15 de marzo de 2024	369,449	-	369,449
9 de febrero de 2024	2,306,359	-	2,306,359
Total al 31 de marzo de 2024	\$ 2,675,808	\$ -	\$ 2,675,808
9 de noviembre de 2023	\$ 2,252,846	\$ 35,942	\$ 2,216,904
9 de agosto de 2023	2,175,153	-	2,175,153
9 de mayo de 2023	1,632,419	161,887	1,470,532
15 de marzo de 2023	587,303	-	587,303
10 de febrero de 2023	3,640,229	45,016	3,595,213
Total al 31 de diciembre de 2023	\$ 10,287,950	\$ 242,845	\$ 10,045,105

Al 31 de marzo de 2024, Fibra Uno ha llevado a cabo el pago de distribuciones a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios. El monto total de la distribución fue por \$2,675.8 millones y corresponden al 4T23. Dicho pago se realizó en dos exhibiciones; la primera el 9 de febrero y la segunda el 15 de marzo.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de marzo de 2024 la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 61,210,300 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 27.61 lo que equivale a \$1,690,016,383 pesos.

15. Compromisos

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

16. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra Uno, de acuerdo con la aprobación del Comité Técnico del 22 de abril de 2024.
